

Protokoll i sak 749/2014

for

Boligtvistnemnda

16.12.14

Saken gjelder: Krav om retting av mangler

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 2. februar 2011 "*Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus*".

Forbrukerne kjøper en 5-roms eierseksjonsleilighet i et 2 etasjes rekkehus. Prosjektet består i alt av 3 bygninger med til sammen 25 leiligheter. Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 2 448 000. I pkt 10.4 opplyses det at:

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av kontraktsummen.

Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer

I pkt 18 "*Særlige bestemmelser*" listes det opp diverse presiseringer/opplysninger. I det sjette strekpunktet opplyses det at:

Prosjektet er på et tidlig stadium og Forbrukeren må akseptere et lite avvik i arealer for boligen

"*Standard prosjektbeskrivelse/leveransebeskrivelse*" datert 16. september 2010 er vedlegg til kontrakten. Under "*Sammendrag og presiseringer*" opplyses det at:

«Entreprenøren» forbeholder seg retten til å foreta forandringer i materialvalg, valg av leverandører og konstruksjoner, forutsatt at opprinnelig funksjon og kvalitet opprettholdes.

Også tegninger er vedlegg til kontrakten. På plantegningen er det inntegnet en peisovn, plassert inn mot et hjørne i stua. Den omtales som følger i beskrivelsens pkt 19.02 "*Vedovn med stålppe; Gjelder kun 5-roms leiligheter*":

Komplett levering og montering av vedovn med stålppe forskriftsmessig utført og inklusive tettingsbeslag for gjennomføringer. Type: Westfire 15

Ovnen er også nevnt i vedlagt "*Romskjema*".

I beskrivelsens pkt 18.04.1 om "*Belysning i boder*" heter det at:

Det leveres 1 stk. lysarmatur med hvit kuppel for innvendige og utvendige boder

utgjør mangel, med henvisning til hans brev fra 23. januar 2013 og e-posten fra 19. desember 2012. Dessuten vises det igjen til at entreprenøren har foretatt en omfattende utbedring for samme problematikk for sameiet rett over gata. Dermed anføres det at ytterligere dokumentasjon er unødvendig.

Det hevdes å være reklamert i tide, samtidig som det anføres at entreprenøren ikke kan hevde at det er reklamert for sent flere år etterpå etter gjentatte realitetsdrøftelser.

Vannlekkasje

Problemet med kondens hevdes å være det samme enten den monterte luftekanalen fører varm eller kald luft.

Trapp

Det anføres at det ikke er mulig å dokumentere knirk via et fotografi.

Manglende inspeksjonsrist

Det fremlegges et fotografi som opplyses å vise en liten del av det bordkledde gulvet på balkongen i 1. etasje.

Sprekker i flisfuger

Det vedlegges et fotografi, samtidig som det opplyses at forbrukerne reklamerte så snart sprekken oppstod.

Entreprenørens advokat gir tilsva 7. oktober 2014. Hans kommentarer er hensyntatt nedenfor under "*sakens rettslige sider*".

Forbrukernes advokat gir tilsva 15. oktober 2014. Hun vedlegger e-posten fra 14. desember 2012 fra driftssjefen i det lokale vannverket til organisasjonen Norsk Vann, med kopi til forbrukerne. Innholdet i tilsvaret er hensyntatt nedenfor under "*sakens rettslige sider*".

Entreprenøren gir tilsva 15. oktober 2014. Hans kommentarer er hensyntatt nedenfor under "*sakens rettslige sider*".

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 2. februar 2011 "*Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig som ikke er fullført, herunder fritidshus*". Forbrukerne kjøper en 5-roms eierseksjonsleilighet i et 2 etasjes rekkehus. Prosjektet består i alt av 3 bygninger med til sammen 25 leiligheter.

På kontraktens vedlagte plantegning er det inntegnet en peisovn, plassert inn mot et hjørne i stua. Den omtales som følger i beskrivelsens pkt 19.02 "*Vedovn med ståpipe; Gjelder kun 5-roms leiligheter*":

Komplett levering og montering av vedovn med ståpipe forskriftsmessig utført og inklusive tettingsbeslag for gjennomføringer. Type: Westfire 15

Ovnen er også nevnt i et vedlagt "*Romskjema*".

I leveransebeskrivelsens pkt 18.04 om "*Belysning i boder*" heter det at:

Det leveres 1 stk. lysarmatur med hvit kuppel for innvendige og utvendige boder

I klagen for nemnda opplyses det at forbrukerne overtok boligen med overtakelsesforretning 24. august 2011, men protokollen er ikke fremlagt.

Det avholdes ett-årsbefaring 25. oktober 2012. I protokollen listes det opp 23 punkter om mangler. Blant disse:

13. Sprekk i trinn på trapp + løs håndrekke
19. Varmt kaldt vann. Lang tid før kaldt. Ustabil varmtvann
20. Kunde hevder det mangler lys og stikk i bod/carport
23. Kunde hevder feilplassert ovn/pipe ihht tegning

Entreprenøren skifter trinn og fester håndrekke på trapp. De andre forholdene oppgitt ovenfor diskuteres uten at partene kommer til enighet. Det ender med at forbrukerne, via sin advokat, fremmer sak for Boligtvistnemnda. Følgerevet er datert 4. april 2014, men saken stemples inn først 22. april. Det redegjøres for de enkelte forholdene under overskrifter om:

1. Feilplassering av peisovn i stue
2. Lys i utvendige boder
3. Tidligere utført rettingsarbeid
4. Problemer med varmt og kaldt vann

Pkt 3 gjelder forhold knyttet til en anført vannlekkasje/fuktighet rundt gjennomføring for ståpipe/luftekanal.

Etter at saken er fremmet for nemnda sender forbrukerne e-post til entreprenøren 1. juni 2014 der de reklamerer på:

5. Sprekker i fuge veggflis bad 2. etg

Før entreprenøren har gitt første tilsvare på klagen for nemnda sender forbrukernes advokat brev til nemnda datert 4. juni 2014 der han tar opp ytterligere reklamasjonsforhold.

Det vises til en befaring foretatt av entreprenøren i 2013 i forbindelse med mangler som måtte utbedres. 3 forhold opplyses å gjenstå:

6. Behov for justering av trapp. Trappesnekker hadde skiftet ut trappetrinn i leiligheten. Som følge av dette oppstod behov for justering av trapp
7. Defekt døråpner/lås på dør på balkong fra stue
8. Manglende inspeksjonsrist over utløp på begge balkongene

Samtlige forhold kreves utbedret eller kompensert med prisavslag/erstatning. I tillegg kreves det at entreprenøren skal dekke forbrukernes saksomkostninger, uten at disse er oppgitt.

2.2 Feilplassering ovn

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at ovnen er plassert ca. 65 cm ut i fra veggen/hjørnet i stua i forhold til vist posisjon på kontrakttegningen. Dessuten vises det til at det ikke ble plass til et sammenhengende skap inntil den innkassede pipa i soverommet i 2. etg. Slik det nå er hevdes det å ha blitt "*et mer unyttbart areal i stue og soverom*" i form av et "*dødt*" areal på ca. 2 m² i begge etasjer. Dessuten opplyser forbrukerne at de har "*medbrakt møbler tilpasset kontrakttegningen*", og at sofaen nå blir stående for tett opp til ovnen til at den kan brukes. En

ytterligere ulempe med ovnens nåværende plassering hevdes å være at den er "*estetisk uheldig*".

Forbrukerne hevder at entreprenøren ikke på noe tidspunkt under gjennomføringen av byggingen avklarte med dem at ovn og pipeløp ikke ville bli etablert som vist på kontrakttegningene. De hevder følgelig at forholdet utgjør mangel i hht buofl §§ 25 og 27, og krever primært at ovnen flyttes til vist posisjon på tegning. Dersom så ikke skjer kreves prisavslag eller erstatning fastsatt etter nemndas skjønn. De vedlegger en uttalelse fra en eiendomsmegler som 23. januar 2014 kommer til at det foreligger en "*forringelse*" av leilighetens areal på 3 – 4 m². Vedkommende oppgir imidlertid ingen "*sum*" eller foretar noen beregning av verdiforringelsen, men forbrukerne anfører at de har betalt ca kr 20 000 pr m² for leiligheten, og at forringelsen derfor utgjør kr 60 000 – kr 80 000. En eventuell utbedringskostnad er av en takstmann anslått til kr 28 700 ekskl mva, dvs kr 35 875 inkl mva.

Entreprenøren erkjenner den foretatte endringen, men han hevder at den ligger innenfor det tillatte i hht de forbehold som er tatt i kontrakt og beskrivelse om retten til å kunne foreta endringer. Han hevder dermed at det ikke foreligger mangel.

Forbrukerne erkjenner at det i kontraktens pkt. 10.4 opplyses at "*Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet.....*", men de anfører at den utførte omplasseringen ikke kan anses som en slik mindre endring.

Entreprenøren viser til at reklamasjonen først ble notert i protokollen fra ett-årsbefaringen 25. oktober 2012, mens overtakelsen ble avholdt 24. august 2011. Dermed anføres det, med henvisning til buofl § 30, at reklamasjonen uansett er tapt ved at den først ble fremsatt mer enn 1 år etter overtakelsen.

Forbrukerne hevder imidlertid at de reklamerte muntlig ved overtakelsen. Årsaken til at det ikke ble nedfelt noe i protokollen anføres å være at entreprenøren opplyste at endringen skyldtes en endring i brannforskriften. Forbrukerne anfører at de ikke hadde noen grunn til å betvile riktigheten av dette, men at de senere, gjennom sin engasjerte takstmann, fikk kunnskap om at opplysningen var feilaktig. Dermed bestrider de at det er reklamert for sent.

Entreprenøren hevder at dersom Boligtvistnemnda, tross hans argumentasjon, likevel skulle komme til at det foreligger mangel, og at forbrukerne *har* reklamert innen rimelig tid, så kan ovnen uansett ikke flyttes uten at *det* vil medføre store konstruksjonsmessige endringer. Årsaken opplyses å være en drager i taket i "*utbygget i vegg i fasade*" som ikke kan svekkes eller fjernes uten at det får konsekvenser for bygningens bæresystem. Dessuten vises det til innholdet i ovnsleverandørens monteringsanvisning. Entreprenøren opplyser for øvrig at han ikke har hatt noen besparelse med den foretatte plassering av ovn og pipe.

Forbrukerne bestrider på sin side at det fremgår av leverandørens monteringsanvisning at ovnen ikke kunne plasseres i hht tegning. Dersom entreprenøren fortsatt vil hevde at så ikke er tilfelle, anmodes han om å dokumentere utsagnet. Slik dokumentasjon er ikke fremlagt.

Entreprenøren opplyser at forholdet med endret pipeføring i soverommet i 2. etg. er løst ved at det ble levert 2 skap med bredde 0,5 m, plassert på hver side av innkassingen for pipa, i stedet for kun ett skap med bredde 1m på den ene siden, som vist på tegning. Leveransen dokumenteres i e-post med bilag fra entreprenøren, datert 15. oktober 2014. Dermed hevdes det at endringen ikke har fått noen arealmessig betydning. I tilsvaret fra 15. oktober 2014

hevder imidlertid forbrukerne at de aldri har hørt snakk om slike skap, og at det ikke står noe om skap "*av denne størrelsen*" i leveransebeskrivelsen. Forbrukerne anfører dessuten at den nisjen som ble i 2.etg. på grunn av endringen er svært uhensiktsmessig til bruk som skaplass, samtidig som forholdet hevdes ikke å kunne sammenlignes med det å ha et større frittstående skap. Det skapet som er levert av entreprenøren, og som fremkommer på fotografi, hevdes ikke tilpasset nisjen. Entreprenøren anfører imidlertid at fotografiet trolig er tatt med vidvinkel, og at det således gir et fordreid bilde av situasjonen.

Entreprenøren hevder at heller ikke foretatt endring i 1. etg. har medført noe arealmessige tap av betydning, pga nisjen som er etablert bak ovnen. Dermed anføres det heller ikke å foreligge verdiforringelse. Dersom nemnda likevel skulle komme til at leilighetens verdi er forringet, anføres det at man ikke kan legge betalt kvadratmeterpris for areal med anført redusert verdi til grunn, siden "*alle komponenter i boligen som kjøkken, bad med videre er levert*". Verdien kreves i så fall fastsatt ut i fra en antatt redusert omsetningsverdi som anses å være "*svært liten*".

2.2.2 Nemndas synspunkter

(1) Det vises til buofl § 25 *Mangel* første ledd:

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Partene er enige om at ovn og pipe har fått en plassering som avviker med ca 65 cm fra vist posisjon på kontraktstegningen, og entreprenøren har ikke bestridt at det ikke ble gitt noen informasjon til forbrukerne om endringen på forhånd. Feilplasseringen av ovnen representerer dermed en mangel. De forbeholdene som entreprenøren har tatt, dekker ikke et slikt forhold.

(2) Når det gjelder spørsmålet om *reklamasjon*, vises det til buofl § 30 *Reklamasjon* andre ledd:

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

Protokollen fra overtakelsesforretningen 24. august 2011 er ikke fremlagt for nemnda, men partene er enige om at den ikke inneholder noe om forholdet. Nemnda kommer imidlertid til at det foreligger en betydelig sannsynlighetsovervekt for at forbrukerne, ved overtakelsen, påpekte et så vidt stort avvik fra kontraktstegningen, og at de feilaktig fikk forklart at endringen måtte gjøres pga en endring i brannforskriftene. Det er heller ikke *konkret* bestridt av entreprenøren, selv om han anfører at det ble reklamert for sent ved å vise til at forholdet først *skriftlig* ble nedfelt i protokollen fra ett-årsbefaringen 25. oktober 2012. Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne reklamerte rettidig, jfr overstående fra buofl § 30, og at det foreligger mangel, jfr buofl § 25.

(3) Dersom boligvistnemnda skulle komme fram til at det foreligger en mangel som er reklamert i rett tid, har entreprenøren subsidiært anført at ovnen ikke kan flyttes uten at det vil medføre *store konstruksjonsmessige endringer*. Entreprenøren påberoper seg dermed unntaket fra regelen om retting i buofl § 32 første ledd om at en forbruker ikke kan kreve utbedring dersom "*rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår*".

Entreprenøren har forklart hvorfor en eventuell flytting av ovn og pipe til vist posisjon på tegning ikke enkelt lar seg gjøre. Forbrukernes takstmann gir en beskrivelse av hvordan *han* mener utbedringen kan skje, og stipulerer kostnaden til kr 36 875 inkl mva, men han omtaler ikke eventuelle endringer som må foretas i bæresystemet.

Etter en samlet vurdering av de tilgjengelige opplysningene i saken finner nemnda at unntaket kommer til anvendelse i foreliggende sak.

(4) Det forbrukerne dermed kan kreve av entreprenøren, er *prisavslag* utmålt etter buofl § 33 andre ledd andre punktum. Etter denne regelen skal prisavslaget være lik den verdireduksjonen som mangelen medfører.

Nemnda viser til at det ikke foreligger noe direkte arealtap, men kommer til at den foretatte endringen, spesielt i stua, har medført en ikke ubetydelig arealforringelse. Denne bedømmes til å ha betydning både for boligens verdi ved et eventuelt salg, og for leilighetens daglige bruk.

Nemnda kommer til at prisavslaget skjønnsmessig fastsettes til kr 30 000.

2.3 Lys i utvendig bod

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren skal etablere et lyspunkt i bod i hht beskrivelsens pkt. 18.04.1 "*Belysning i boder*" der det heter at:

Det leveres 1 stk. lysarmatur med hvit kuppel for innvendige og utvendige boder

Entreprenøren aksepterer kravet og opplyser at han vil etablere lys ved å montere armatur med hvit kuppel i hht beskrivelsen, men han opplyser at "*lyset vil bli knyttet til felles strøm*" og at det "*vil bli montert bevegelsessensor i forbindelse med lyset*". Han anfører at det dreier seg om en utvendig bod som *ikke* ligger i selve eierseksjonen, og at en leveranse som beskrevet vil tilfredsstillе kontrakten. I tilsva fra 8. juli 2014 opplyses det for øvrig at utbedringsarbeidet allerede er iverksatt for "*øvrige boder i sameiet*", mens det i tilsva fra 7. oktober 2014 opplyses at arbeidet er avsluttet, også i forbrukernes bod.

Forbrukerne aksepterer *ikke* at lyspunktet knyttes opp mot sameiets felles strømmåler. De anfører dessuten at boden er å anse som en del av deres eierseksjon ved å vise til kontraktens pkt 3.1 om at:

Foruten boligen omfatter eierseksjonen også carport og utvendig sportsbod

Dersom entreprenøren ikke utbedrer forholdet i hht kravet, kreves erstatning stor kr 12 500, fordelt på kr 7 500 til elektriker i hht innhentet tilbud fra 2. juli 2013, og kr 5 000 til stipulerte snekkerarbeider.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at entreprenørens beskrevne og leverte løsning er dekkende for hans forpliktelse til leveranse i hht kontrakt og beskrivelse. Selv om forbrukerne er eiere av uteboden som en del av deres eierseksjon, kan ikke nemnda se at det skulle medføre noen ulempe at strømforbruket til et lyspunkt/lampepunkt registreres i en felles strømmåler for sameiet. Forbrukerne har for øvrig heller ikke gitt noe begrunnelse for sitt krav, og hvorfor de

mener entreprenørens beskrevne løsning ikke er tilfredsstillende. Nemnda kommer følgelig til at det ikke foreligger noen mangel, jfr buofl § 25, og forbrukerne gis ikke medhold.

2.4 Vannskade/fuktskade

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne opplyser i brev datert 21. november 2013 at entreprenøren foretok en utbedring i forbindelse med en vannlekkasje i stue i februar 2013. Lekkasjen oppgis å være forårsaket av at en montert isolasjon rundt stålpipa var blitt så våt at vann lakk ned. Det anføres, med henvisning til en takstrapport fra 14. november 2013, at utbedringsarbeidet ikke ble fagmessig utført, og at det således foreligger mangel i hht buofl § 27, jfr. § 7. Takstmannen antyder at vannet kom fra kondensdannelse på pipa. Det kreves at entreprenøren foretar en fagmessig utbedring.

Forbrukerne viser for øvrig til at deres takstmann i sin rapport omtaler en plastkanal som er ført gjennom himlingen i stua og opp langs pipa. Takstmannen opplyser at denne burde vært isolert, og antyder at årsaken til kondensen kan skyldes manglende isolering. Det anmodes om at entreprenøren forklarer hensikten med kanalen, og hvorfor den *ikke* er isolert.

I brev datert 4. desember 2013 bekrefter entreprenøren at det ble utført en utbedring av isolasjonen rundt pipa som er ført gjennom himling mot loft. Han poengterer at han mottok overnevnte reklamasjon om mangelfull utbedring 26. november 2013, og opplyser at han vil få komme tilbake til forholdet innen rimelig tid etter å ha konferert med firmaet som leverte ovn og pipe.

I tilsvaret 8. juli og 7. oktober 2014 hevder entreprenøren at det ikke har vært påvist noen vannlekkasje i stuetaket. Han har imidlertid ikke bestridt at forbrukerne registrerte kondens før han foretok utbedring. Den utførte utbedringen av pipeisoleringen oppe på loftet hevdes å være tilfredsstillende. Ytterligere tiltak anses derfor ikke nødvendig da det anføres at det ikke er fremlagt indikasjoner som tilsier at slike er trengs. Forbrukernes krav hevdes kun basert på spekulasjoner om en eventuell *fremtidig* mangel. Dermed avvises kravet om utbedring.

Når det gjelder takstmannens betenkning knyttet til plastkanalen som er "ført" langs pipa, vedlegges en uttalelse fra ovnsleverandøren, der det opplyses at kanalen ikke fører varm luft innenfra, men friskluft til ovnen utenfra. Dermed anføres det at forholdet med eventuell kondens fra denne ikke er relevant.

Forbrukerne anfører imidlertid at problemet med kondens vil være det samme enten den monterte luftekanalen fører varm eller kald luft.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Selv om forbrukernes takstmann i rapporten datert 14. november 2013 gir uttrykk for at isolasjonen rundt pipa "*må ordnes*", og luftekanalen skulle vært isolert for å sikre seg mot kondens, så er det ikke opplyst noe om registrert kondens etter dette, til tross for en tilbakelagt vinter med antatt lave temperaturer. Nemnda kommer derfor til at det foreliggende grunnlaget ikke er tilstrekkelig til å pålegge entreprenøren ytterligere utbedringsarbeider. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.5 Varmt og kaldt vann

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne opplyser at temperaturen på det varme vannet som tilføres boligen fra en varmesentral for området er svært ustabil, og at det er store temperatursvingninger. Det største problemet anføres imidlertid å være at det kalde vannet ikke blir kaldt nok. En test som de selv foretok, opplyses å ha vist en nedre temperatur på 9 °C etter tapping av 50 liter vann, mens det vises til en uttalelse fra vannverket, som i e-post fra 14. desember 2012, opplyser at vannet holder 4 – 6 °C når det kommer frem til sameiets område fra verket. Det hevdes at overnevnte utgjør en mangel ved at det ikke leveres vann med samme temperatur inn i boligen. Forbrukerne anfører at situasjonen utgjør en stor ulempe for *dem*, og en verdiforringelse for leiligheten. Det anføres videre at entreprenøren tidligere, ved flere anledninger, har erkjent at forholdet utgjør en mangel, med henvisning til hans brev fra 23. januar 2013 og en e-post fra 19. desember 2012.

Entreprenøren bestrider at han har erkjent at forholdet utgjør noen mangel. Han viser til en korrespondanse med sameiet i brev datert 23. august 2013 (*ikke fremlagt for nemnda*) og et fellesmøte med befaring 13. august, med oppsummering i brev fra 19. august. (*Ikke fremlagt for nemnda*) Det opplyses at Akershus energi varme as (AEV) i forbindelse med dette opplyste at:

Varmeleveransen fra AEV er 70 grader i sommerhalvåret. Dette justeres gradvis opp til 90 grader i fyringssesongen. Slik vi forstod må det kalibreres dette i forhold til behovet for fyring

I varmeveksleren for tappevannet er det innstilling for levering av 55 grader ut fra veksleren. Dette er i de fleste tilfeller tilstrekkelig temperatur. Det er mulig AEV kan justere denne innstillingen til 60 grader, samt kontrollere at blandeventiler mv i veksleren er riktig innstilt

Entreprenøren opplyser at han ikke er kjent med at sameiet har fulgt opp ovenstående.

Vedrørende kaldt vann anføres det at forbrukerne ikke har fremlagt noen dokumentasjon eller annet som indikerer at en laveste temperatur på 9 °C utgjør en mangel. I tilsvr 7. oktober 2014 hevdes det for øvrig at vannet fra vannverket ikke holder 4 – 6 °C, men heller 6 – 7 °C, og at en utført måling foretatt i en offentlig kum i vei utenfor boligene i sameiet viste 8,3 °C og 8,7 °C.

Uansett hevdes det at forbrukernes krav er for sent fremsatt, og at reklamasjonen således er tapt. Dermed avvises forbrukernes krav om utbedring.

Forbrukerne hevder på sin side at det er reklamert i tide, samtidig som det anføres at entreprenøren ikke kan hevde at det er reklamert for sent flere år etterpå etter gjentatte realitetsdrøftelser.

Forbrukerne hevder for øvrig at entreprenøren tidligere har fått reklamasjon på de samme forholdene fra et sameie som eier noen rekkehus "*rett over gaten*", og at han etter det foretok en omfattende utbedring der. De forlanger derfor at entreprenøren skal opplyse bakgrunnen for at han anså forholdet der som en mangel, mens han nå ikke vil følge opp det tilsvarende problemet i deres sameie. Entreprenøren har imidlertid ikke kommentert forholdet.

Forbrukerne krever at manglene rettes. Alternativt kreves prisavslag tilsvarende det det ville koste å få retting utført av andre. I den anledning krever de at entreprenøren skal fremskaffe opplysninger om hvordan rettingen må skje, slik at de kan innhente pris fra andre, eller alternativt få en eiendomsmegler til å anslå leilighetens reduserte verdi.

2.5.2 Nemndas synspunkter

2.5.2.1 Hvorvidt det er reklamert for sent

Nemnda behøver ikke å ta stilling til hvorvidt det er reklamert for sent etter de relative reklamasjonsfristene i buofl § 30. I rettspraksis er det slått fast et prinsipp om at dersom en for sent fremsatt reklamasjon ikke møtes med en klar innsigelse, og selger i stedet går inn på drøftelser om realiteten i kravet, kan han etter en konkret vurdering anses for å ha akseptert reklamasjonen. Det følger av Rt. 1984 s. 962 "*Mesterhus*" at man normalt vil anses for å ha gått inn på realitetsdrøftelser hvis forbrukeren gis forhåpninger om utbedring eller at forholdene skal undersøkes nærmere.

Det fremgår av sakens dokumenter at entreprenøren i lengre tid har vært i dialog med klagerne angående problemet med vanntemperaturen. Det vises her til e-post fra entreprenøren 19. desember 2012, samt brev datert 23. januar 2013. I sistnevnte henvendelse skriver entreprenøren at vanntemperaturen er et kjent problem på feltet, at de jobber med saken, og at de vil komme tilbake til dette.

Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren har gått inn på realitetsdrøftelser, og at han således ikke kan påberope seg at det er reklamert for sent.

2.5.2.2 Hvorvidt det foreligger mangel

Selv om det ikke foreligger noe konkret forskriftskrav knyttet til hva som skal anses som en akseptabel øvre temperatur på kaldt vann, kommer nemnda i dette tilfellet til at det foreligger en mangel jfr buofl § 25. Vannet fra vannverket får en uakseptabel stor oppvarming på vei til forbrukeren bolig. Årsaken kan antas å skyldes at kaldtvannsledningen ligger for tett til varmtvannsledningen fra fjernvarmeanlegget. Nemnda kommer til at entreprenøren skal gi prisavslag for ulempen, skjønnsmessig fastsatt til kr 20 000.

2.6 Justering av trapp

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever i brev fra 4. juni 2014 at entreprenøren skal utbedre knirk i innvendig trapp. Knirken opplyses å ha oppstått som følge av at entreprenørens trappesnekker skiftet ut ett trinn. Forholdet hevdes gjennomgått under en befaring med entreprenøren i 2013, uten at utbedring er foretatt.

Entreprenøren anfører i e-post fra 3. juli 2014 at forbrukerne ikke reklamerte på forholdet etter at overnevnte trinn ble skiftet. Dermed hevdes det at det uansett er reklamert for sent, med henvisning til buofl § 30.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Det vises til pkt 13 i protokollen fra ett-årsbefaringen 25. oktober 2012 om:

Sprekk i trinn på trapp + løs håndrekke

og entreprenørens kommentar i en e-post til forbrukerne 19. desember 2012:

Har reklamert dette til leverandør av trappen. Kan ikke se å ha mottatt bekreftelse i fra de om at dette er utbedret. Har de vært å utbedret?

Det antas at det utskiftede trappetrinnet er det samme som omtales ovenfor, og at forbrukernes anførsel om oppstått knirk er knyttet til utskiftingen. Forbrukerne har ikke opplyst når de

konkret reklamerte på forholdet første gang, til tross for entreprenørens anmodning om at de kan gi en nærmere redegjørelse for dette dersom de vil bestride at det er reklamert for sent. Nemnda viser til buofl § 30 andre ledd, og kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at det ikke ble reklamert "*så snart råd er*", dvs innen 2 – 3 dager, etter at knirk ble konstatert. Forbrukerne gis derfor ikke medhold.

2.7 Defekt døråpner/lås balkongdør

Partene er enige om at en defekt døråpner/lås på balkongdør skal skiftes. I tilsvaret fra 7. oktober 2014 fremgår det at utskiftingen kan skje medio oktober 2014. Nemnda forutsetter dermed at så har skjedd. Dersom skiftet ikke har skjedd, settes fristen til 15. januar 2015.

2.8 Manglende inspeksjonsrist utløp begge balkonger

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever i brev fra 4. juni 2014 at entreprenøren skal etablere "*inspeksjonsrister over utløp*" på 2 balkonger. Forholdet hevdes gjennomgått under en befaring med entreprenøren i 2013, uten at utbedring er foretatt. Et fremlagt fotografi opplyses å vise en liten del av det bordkledde nedskrudde gulvet på balkongen i 1. etasje. I tilsvaret 15. oktober 2014 påpekes det at man trenger en drill for å kunne åpne inspeksjonsristen, og det anføres at risten vil bli ødelagt om den må åpnes flere ganger.

Entreprenøren hevder ubestridt at det ikke tidligere er reklamert på forholdet. Dermed anføres det at det er reklamert for sent.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at forbrukerne har reklamert for sent, jfr buofl § 30 andre ledd. De gis således ikke medhold.

2.9 Sprekkdannelse i flisfuger

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer i e-post til entreprenøren 1. juni 2014 på "*sprekker i fuge veggflis bad 2. etg.*".

Entreprenøren svarer dagen etter ved å etterlyse fotografi som viser de fugene som har sprukket. Fotografiet fremlegges i tilsvaret fra forbrukerne 22. august 2014. I tilsvaret 7. oktober 2014 opplyser entreprenøren at han på fotografiet kan se en sprekk i fuge mellom fliser på siden av dør til bad. Han påpeker imidlertid at dette ikke er i rommets våtsone. Den betydelige tiden som har gått siden overleveringen av boligen, samt sprekkens plassering og størrelse, anføres å tyde på at årsaken er "*typisk ytre påvirkning og ikke feil eller mangler med leveransen*". Dermed hevdes forholdet ikke å være reklamasjonsberettiget. Uansett hevdes det å være reklamert for sent i hht buofl § 30.

I tilsvaret 15. oktober 2014 anfører forbrukerne at det ikke har noen betydning for hvorvidt det foreligger mangel eller ei at sprekker i fuger ikke befinner seg i rommets våtsone. De hevder at de reklamerte innen rimelig tid etter at mangelen ble synlig. Dessuten anfører de at det foreligger en garantitid på 5 år som det ser ut til at entreprenøren ikke tar i betraktning.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemnda har studert det fremlagte fotografiet uten klart å kunne observere sprekk eller sprekker. Dersom slike finnes, kommer imidlertid nemnda til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at det ikke er reklamert "*innan rimeleg tid*" jfr buofl § 30 første

ledd, dvs innen 2 – 3 måneder etter at oppsprekkingen *kunne* eller *burde* vært observeres første gang. Forbrukerne gis således ikke medhold.

Nemnda vil for øvrig bemerke at entreprenøren *ikke* har gitt 5 års garanti, da det kun dreier seg om 5 års reklamasjonsrett, jfr buofl § 30. Oversittes oppgitte frister tapes retten selv om man er innenfor 5 år.

2.10 Saksomkostninger

Forbrukerne krever at entreprenøren skal dekke deres saksomkostninger, uten at disse er oppgitt. Det antas imidlertid at den største utgiften er knyttet til juridisk bistand.

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, 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 forbrukerne får således ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal gi prisavslag for foretatt endret plassering av ovn og pipe, skjønnsmessig fastsatt til kr 30 000
- Entreprenøren skal gi prisavslag for ulempen med unormal høy temperatur på kaldt vann, skjønnsmessig fastsatt til kr 20 000
- Det forutsettes at entreprenøren har skiftet defekt dørvrider/lås på balkongdør. Dersom skiftet ikke har skjedd, settes fristen til 15. januar 2015.
- Forbrukerne gis ikke medhold for øvrige forhold

I klagen for nemnda opplyses det at forbrukerne overtok boligen med overtakelsesforretning 24. august 2011, men protokollen er ikke fremlagt.

Det avholdes ett-årsbefaring 25. oktober 2012. I protokollen listes det opp 23 punkter om mangler. Forhold som senere tas opp og berøres i forbindelse med angjeldende sak for Boligtvistnemnda:

- 13. Sprekk i trinn på trapp + løs håndrekke
- 19. *Varmt kaldt vann. Lang tid før kaldt. Ustabilt varmtvann*
- 20. Kunde hevder det mangler lys og stikk i bod/carport
- 23. Kunde hevder feilplassert ovn/pipe ihht tegning

Driftssjefen i det lokale vannverket sender 14. desember 2012 e-post til organisasjonen Norsk Vann, med kopi til forbrukerne. Han opplyser at et relativt stort antall av hans nye abonnenter som har kjøpt leiligheter i rekkehus med fjernvarme som energikilde opplever at det kalde vannet som kommer ut av springen holder 10 – 25 °C. Årsaken antas å være "*dårlig separasjon/isolasjon av fjernvarme-, varmtvanns- og kaldtvannsledninger*". Det gis uttrykk for at kostnadene ved en eventuell utbedring sannsynligvis vil bli svært høye. På vegne av sine abonnenter spør driftssjefen om det finner forskrifter eller byggetekniske retningslinjer for dette. Vannet fra vannverket hevdes å holde 4 – 6 grader hele året. *(Det er ikke for nemnda fremlagt noe svar på henvendelsen)*

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 19. desember 2012 med overskrift "*Tilbakemelding vedr punkter fra 1-årsbefaring...*". Kommentarene til overnevnte punkter:

- 13: Har reklamert dette til leverandør av trappen. Kan ikke se å ha mottatt bekreftelse i fra de om at dette er utbedret. Har de vært å utbedret?
- 19: Det jobbes med å finne årsaken til disse problemene. Til info så vil Akershus energi skru opp varmen på vannet. Dette kan gi bedre stabilitet på varmtvann både til forbruk og i radiatorer. Vedr kaldtvannet har vi dessverre ikke funnet årsaken enda, og derfor har vi p.t. ikke noen løsning på dette.
- 20: Det er kun lys i utv. bod som er omtalt i beskrivelse. Stikk i bod og lys i carport avvises med bakgrunn i dette.
- 23: Jfr bustadoppføringslovens § 30 2. ledd er dette for sent reklamert. Forholdet avvises på bakgrunn av dette

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 23. januar 2013, der han viser til at boligen ble overlevert 24. august 2011, og at protokollen ble signert dagen etter. Det fremgår at denne vedlegges brevet, men den er som nevnt ovenfor ikke fremlagt for nemnda. Entreprenøren gir utfyllende kommentarer til enkelte av punktene i protokollen fra ett-årsbefaringen. Kommentarer knyttet til overnevnte forhold:

- 19: Dette er en kjent beklagelig problematikk på hele feltet. «Entreprenøren» jobber med saken og vil komme tilbake til dette forholdet.
- 20: Det er kun lys som er beskrevet som del av leveransen. Lys utvendig bod leveres. Stikk avvises.
- 23: Det er i overleveringsprotokoll ikke fremkommet noen mangler ved dette. Forholdet avvises

Generelt anføres det at forhold som eventuelt er tatt opp *før* overlevering anses som akseptert dersom det ikke er gjort merknader om samme forhold i overtakelsesprotokollen, eller etter *det* reklamert innen rimelig tid. Det å ta opp forholdet ved ett-årsbefaringen anføres å være for sent, med henvisning til buofl § 30. I den grad forbrukeren har opplysninger eller dokumentasjon som gir grunnlag for at overstående standpunkt må endres, anmodes det om at dette fremlegges snarest. Det opplyses at det vil bli tatt kontakt vedrørende utbedring av de forhold som er akseptert.

Forbrukerne innhenter 2. juli 2013 tilbud stort kr 7 500 inkl mva fra et elektrofirma vedrørende "*Belysning utebod....*". Betingelser oppgis, og det beskrives hva som inngår. Prisen oppgis som bindende i 1 måned.

Forbrukerne har søkt juridisk bistand, og det engasjeres en takstmann som foretar besiktigelse av boligen 30. oktober 2013. Hans rapport foreligger 14. november. Den omhandler 2 forhold, plasseringen av peisovnen og en anført vannlekkasje.

Ovnen

Det fremgår av et fotografi at ovnen ikke er montert inne i hjørnet i stua som vist på plantegningen, men nå står et stykke ut i fra hjørnet. Det opplyses at endringen ble foretatt uten at forbrukeren ble informert. Bak ovnen er det satt opp en brannvegg slik at det bak denne er en mindre nisje. Det opplyses at forbrukeren har tatt forholdet opp med entreprenøren, og at han da fikk beskjed om at endringen var nødvendig "*pga «nye» brannforskrifter*". (*Viser muligens til TEK10*) Det opplyses imidlertid at forbrukeren har konsultert sjefen for feiervesenet, og at han da fikk beskjed om at ovnen kunne plasseres i hht ovnens monteringsanvisning. Anvisningen angir at avstandene til en brannvegg minst skal være 5 cm *bak* ovnen, og 20 cm på sidene. Dermed anføres det at ovnen *kunne* vært plassert der den viser på tegningen. (*Åpenbart forutsatt etablert brannvegg bak og på den ene siden*) Takstmannen stiller seg undrende til entreprenørens utsagn om at den foretatte endringen skyldes nye forskriftskrav, da det vises til at byggetillatelsen og prosjekteringen er basert på tidligere forskrift. (*Åpenbart TEK97 med endringer pr 2007*) Dermed anbefales det at forbrukerne krever at entreprenøren dokumenterer sin påstand.

Takstmannen viser til at en eventuell flytting av ovnen til inntegnet plassering også vil berøre stålpipa som er ført opp i gjennom et soverom i 2. etasje. Det opplyses imidlertid at gjennomføringen i yttertaket kan beholdes ved at det monteres et bend på kaldloftet. De enkelte arbeidsoperasjonene med en endring beskrives og prissettes. Total beregnet kostnad er kr 28 700 ekskl mva, dvs kr 35 875 inkl mva.

Vannlekkasjen

Det opplyses at forbrukerne har registrert at det har rent vann ned lags med stålpipa. Årsaken opplyses å være uklar, men man ser ikke bort i fra at det kan dreie seg om kondens. Pipas gjennomføring til kaldloft vises på fotografi. Takstmannen opplyser at han besiktiget forholdene på loftet uten å finne tegn til fuktighet, men at han kom til at det manglet litt isolasjon rundt pipa, og at den isolasjonen som var der ikke var helt tilpasset pipa. Det bemerkes at det kan ha oppstått kondens dersom det skulle være en luftlekkasje rundt pipa i gjennomføringen til loftet. En tape som viser på fotografiet opplyses påsatt av entreprenøren etter en befaring, men takstmannen mener isolasjonen "*må ordnes*". Dessuten informeres forbrukerne om at forholdet må holdes under oppsikt "*slik at det skal være mulig å reklamere på dette om det skulle oppstå ved en senere anledning*".

Takstmannen viser for øvrig til at det inntil pipa, i gjennomføringen, er ført en plastkanal men denne antas å ikke være en del av pipesystemet. Det anføres at denne kanalen burde vært isolert, og at årsaken til kondensen kan skyldes dette forholdet. Det anmodes om at entreprenøren forklarer hensikten med kanalen, og hvorfor den *ikke* er isolert.

Forbrukernes advokat sender brev til entreprenøren 21. november 2013. Avviket vedrørende ovnsplasseringen påpekes. Det anføres at ovnen er plassert ca. 65 cm ut i rommet i forhold til vist posisjon på kontrakttegning, og at forholdet utgjør mangel i hht buofl § 27. Det erkjennes

at det i kontraktens pkt. 10.4 opplyses at *"Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet....."*, men det anføres at den utførte omplussingen ikke kan anses som en slik endring. Slik det nå er hevdet at det å ha blitt *"et mer unyttbart areal i stue og soverom"*. Dessuten opplyses det at forbrukerne har *"medbrakt møbler tilpasset kontrakttegningen"*, og at sofaen nå blir stående for tett opp til ovnen til at den kan brukes. Det vises til at det ble reklamert på forholdet ved 1-årsbefaringen 25. oktober 2012 i pkt. 23 i protokollen. Advokaten avviser imidlertid at det er reklamert for sent da det hevdet at forholdet også ble tatt opp muntlig ved overtakelsen. Årsaken til at det ikke ble nedfelt noe i protokollen anføres å være entreprenørens opplysning om at endringen skyltes en endring i brannforskriften. Det anføres at forbrukerne ikke hadde noen grunn til å betvile riktigheten av dette, men at de senere, gjennom takstmannen, fikk kunnskap om at opplysningen var feilaktig. Det kreves at entreprenøren innen 2 uker fra mottak av brevet skal flytte ovnen til vist plassering på tegning. Alternativt kan det innen fristen inngås en tilfredsstillende avtale mellom partene.

Vedrørende manglende lys i utvendig bod opplyses det at det ble reklamert på forholdet allerede ved overtakelsen, og at entreprenøren avviste kravet om lys i brev fra 29. desember 2011 og 17. februar 2012. (*Protokoll og brev ikke fremlagt for nemnda*) Det kreves at entreprenøren skal etablere et lyspunkt i bod i hht beskrivelsens pkt. 18.04.1, men det aksepteres ikke at lyspunktet knyttes opp mot sameiets fellesmåler. Det kreves at entreprenøren innen 2 uker fra mottak av brevet har utbedret forholdet. Alternativt kan det innen fristen inngås en tilfredsstillende avtale mellom partene.

Vannlekkasje

Det opplyses at entreprenøren foretok en utbedring i forbindelse med en vannlekkasje i stue i februar 2013. Lekkasjen angis å være forårsaket av at isolasjonen rundt pipa var blitt så våt at vann lakk ned. Det anføres, med henvisning til takstrapporten fra 14. november 2013, (*skriver 30. oktober med det var datoen for "rekvirering"*) at utbedringsarbeidet ikke ble fagmessig utført, og at det således foreligger mangel i hht buofl § 27, jfr. § 7. Det kreves at entreprenøren innen 2 uker fra mottak av brevet foretar utbedring på fagmessig måte. Alternativt kan det innen fristen inngås en tilfredsstillende avtale mellom partene.

Mangler med lufteventil soverom

Det hevdet at foreligge mangel, men forholdet er ikke blant de nemnda skal behandle. Nemnda velger derfor ikke å redegjøre nærmere om forholdet.

Varmt og kaldt vann

Det vises til *"tidligere korrespondanse mellom kjøper/sameiet og selger vedrørende problemer med varmt- og kaldtvann"*, og hevdet at entreprenøren har erkjent at dette utgjør en mangel. Det opplyses imidlertid at forbrukerne ikke har fått noen informasjon om hvordan dette skal følges opp, og det kreves at entreprenøren innen 2 uker redegjør for dette. I tillegg kreves det at han avgir en erklæring som forlenger foreldelsesfristen knyttet til mangelen.

Varsel om rettslig skritt

Det påpekes at det nå er mer enn 2 år siden leiligheten ble overtatt, og at forbrukerne enda ikke har fått et produkt i kontraktsmessig stand, til tross for gjentatte purringer og klager. Entreprenøren anmodes om å kompensere for forbrukernes saksutgifter og egeninnsats i forbindelse med reklamasjonsarbeidet. Videre kreves det erstatning for den verdiforringelsen som manglene hevdet at ha medført. Dersom ikke kravene imøtekommes varsles det at forbrukerne vil ta rettslige skritt.

Entreprenøren svarer 4. desember 2013.

Ovn

Det vises til et brev fra 19. februar 2013 (*ikke fremlagt for nemnda*) og at det der vises til punktet i beskrivelsens "*Sammendrag og presiseringer*" der det tas forbehold om "*retten til å foreta forandringer*" i konstruksjon. Det anføres at det ikke fremkommer noe om forholdet i overtakelsesprotokollen, (*ikke fremlagt for nemnda*) til tross for at det var åpenbart synlig. Dermed hevdes det at det uansett er for sent reklamert med henvisning til bestemmelsen om "*rimelig tid*" i buofl § 30. Entreprenøren hevder for øvrig at takstmannens opplysninger om hva som står i monteringsanvisningen for ovnen ikke er riktig. Det anføres derfor ikke å foreligge opplysninger eller dokumenter som gir grunnlag for endret standpunkt om at reklamasjonen avvises.

Lys i bod

Det opplyses at forholdet vil bli utbedret ved at lyspunkt etableres. Det vises til at sameiet ble informert i brev fra 12. november 2013, (*Ikke fremlagt for nemnda*) og at det ble satt en frist for tilbakemelding til 26. november. Slik melding er ikke mottatt, men det opplyses at arbeidet iverksettes innen rimelig tid etter akseptert tilgang.

Lekkasje

Entreprenøren bekrefter utførte utbedringsarbeider i forbindelse med pipegjennomføring, og at han mottok reklamasjonen i overnevnte brev 26. november 2013. Han opplyser at han vil ta stilling til *den* etter å ha konferert med sin underleverandør, og at det i forbindelse med det muligens vil bli foretatt en befaring. Entreprenøren lover å komme tilbake til forholdet innen rimelig tid.

Varmt og kaldt vann

Entreprenøren bestrider at han har erkjent at forholdet utgjør noen mangel. Han viser til korrespondanse med sameiet i brev datert 23. august 2013 (*ikke fremlagt for nemnda*) og et fellesmøte med befaring 13. august, med oppsummering i brev fra 19. august. (*Ikke fremlagt for nemnda*) Det opplyses at Akershus energi varme as (AEV) i forbindelse med dette opplyste at:

Varmeleveransen fra AEV er 70 grader i sommerhalvåret. Dette justeres gradvis opp til 90 grader i fyringssesongen. Slik vi forstod må det kalibreres dette i forhold til behovet for fyring

I varmeveksleren for tappevannet er det innstilling for levering av 55 grader ut fra veksleren. Dette er i de fleste tilfeller tilstrekkelig temperatur. Det er mulig AEV kan justere denne innstillingen til 60 grader, samt kontrollere at blandeventiler mv i veksleren er riktig innstilt

Entreprenøren opplyser at han ikke er kjent med at sameiet har fulgt opp overstående.

Vedrørende kaldt vann viser entreprenøren til et brev fra 19. februar 2013 (*ikke fremlagt for nemnda*) der han erkjente at det hadde vært enkelte problemer med dette forholdet på feltet. Det anføres imidlertid at det ikke har blitt fremlagt målinger for forbrukernes leilighet og at det således ikke kan tas stilling før det eventuelt foreligger ytterligere dokumentasjon.

Entreprenøren avslutter brevet med å konkludere med at han ikke har opplysninger eller dokumentasjon for endrede standpunkt til overnevnte forhold, og at han har sin utbedringsrett i behold for de forhold han har til hensikt å utbedre. Forbrukernes bruk av juridisk eller

konsulentbistand bedømmes som unødvendig, og et krav om dekking av utgifter til slik bistand avslås.

Sameiet får kopi av brevet.

Forbrukerne innhenter 23. januar 2014 uttalelse fra en eiendomsmegler vedrørende ovns plasseringen, etter at han har foretatt befaring dagen før. Han opplyser at det foreligger en *"forringelse på leiligheten på ca 3 – 4 kvm mindre"*, men han ikke vil uttale seg om *"utregning eller sum"* da det er utenfor hans fagområde.

Entreprenøren sender e-post til firmaet som monterte ovn og pipe i forbrukernes bolig. Han vedlegger takstrapporten fra 14. november 2011 og spør hvilken funksjon plastkanalen som viser på fotografiet ved pipa har. Firmaet svarer at kanalen er montert for lufttilførsel til ovnen, og at det *"dermed ikke er varm luft som stiger, kjøles og kondenseres, men uteluft som kommer inn"*. Det opplyses imidlertid at pipa også kan monteres *uten* frisklufttilførsel, men at *det* ikke er omtalt i den riktige monteringsanvisningen som opplyses vedlagt.

Forbrukerne fremmer, via sin advokat, sak for Boligtvistnemnda. Følgerebrevet er datert 4. april 2014, men saken stemples inn først 22. april. Det redegjøres for de enkelte forholdene under overskrifter om:

1. Feilplassering av peisovn i stue
2. Lys i utvendige boder
3. Tidligere utført rettingsarbeid
4. Problemer med varmt- og kaldt vann

Vedrørende pkt 1 anføres det i tillegg til tidligere ulemper at ovnens nåværende plassering er *"estetisk uheldig"* og at den har medført et *"dødt"* areal på ca. 2 m² i begge etasjer. Dersom forholdet ikke utbedres kreves prisavslag stort kr 28 700 ekskl mva i hht anslått utbedringsutgift i takstrapport, dvs kr 35 875 inkl mva.

Vedrørende pkt 2 opplyses det at entreprenøren har tilbudt seg å levere *"lys med bevegelsesføler istedenfor ordinær bryter"*. Det gjentas at forbrukerne krever *egen* måler, og ikke fellesmåler for sameiet. Dersom forholdet ikke utbedres kreves erstatning stor kr 12 500, fordelt på kr 7 500 til elektriker i hht innhentet tilbud fra 2. juli 2013, og kr 5 000 til stipulerte snekkerarbeider.

Når det gjelder pkt 3 om utført retting knyttet til vannlekkasje, vises det til at entreprenøren skulle komme tilbake til forholdet uten at så har skjedd. Det anføres at det er tvilsom om den utførte rettingen er fagmessig, og det vises til takstrapporten vedrørende behovet for isolering.

Forholdet omkring varmt og kaldt vann hevdes å ha vært et problem for hele sameiet. Temperaturen på det varme vannet opplyses å ha vært ustabil, med store temperatursvingninger. Det største problemet anføres imidlertid å være at det kalde vannet ikke blir kaldt nok. En test foretatt av forbrukerne opplyses å ha vist en temperatur på 9 °C etter tapping av 50 liter vann, mens det hevdes at vannet holder 4 – 6 °C når det kommer frem til sameiets område. Forholdet hevdes å utgjøre en stor ulempe for forbrukerne, og en verdiforringelse for leiligheten. Det samme forholdet hevder for øvrig akseptert som en reklamasjon av entreprenøren og utbedret for noen rekkehus *"rett over gaten"*, og det forlanges at entreprenøren skal opplyse bakgrunnen for at han anså forholdet *der* som en mangel, mens han ikke vil følge opp det tilsvarende problemet i forbrukernes sameie.

Det opplyses videre at sameiet i 2012 hadde et *"tap på fjernvarme på ca 45 %"* noe som medførte høye fyringsutgifter, mens det *"normale varmetapet under ordinære omstendigheter er 5 – 10 %"*.

Mangelen kreves rettet. Alternativt kreves prisavslag tilsvarende det det ville koste å få den rettet av andre. I den anledning kreves det at entreprenøren skal fremskaffe opplysninger om hvordan rettingen må skje, slik at forbrukerne kan innhente pris fra andre, eller alternativt få en eiendomsmegler til å anslå leilighetens reduserte verdi.

I tillegg til overstående kreves det at entreprenøren skal dekke forbrukernes saksomkostninger.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 1. juni 2014 der de reklamerer på *"sprekker i fuge veggflis bad 2. etg."*. Det anmodes om snarlig utbedring med henvisning til buofl. Entreprenøren svarer dagen etter ved å etterlyse et fotografi som viser de fugene som har sprukket, men en av forbrukerne svarer med at han ikke er noen fotograf, og heller ingen saksbehandler for entreprenøren.

Før entreprenøren har gitt første tilsvarende på klagen for nemnda sender forbrukernes advokat brev til nemnda datert 4. juni 2014 der han tar opp ytterligere reklamasjonsforhold. Det vises til en befaring foretatt av entreprenøren i 2013 i forbindelse med mangler som måtte utbedres. 3 forhold opplyses å gjenstå:

1. Behov for justering av trapp. Trappesnekker hadde skiftet ut trappetrinn i leiligheten. Som følge av dette oppstod behov for justering av trapp
2. Defekt døråpner/lås på dør på balkong fra stue
3. Manglende inspeksjonsrist over utløp på begge balkongene

Det erkjennes at det dreier seg om små mangler, men det kreves oppfølging og utbedring. I tillegg nevnes overnevnte begynnende oppsprekking av fuger mellom veggfliser i bad i 2. etasje.

Entreprenøren sender e-post til sin advokat 3. juli 2014 der han opplyser at han ikke har mottatt noen skriftlig reklamasjon vedrørende kravet om justering av trapp etter at et trinn i trappa ble skiftet. Når det gjelder døråpner/lås på balkongdør vises det til en mottatt reklamasjon i e-post 21. juni 2013. (*Ikke fremlagt for nemnda*) Entreprenøren erkjenner at forholdet har blitt uteglemt, og at vrideren vil bli skiftet. Når det gjelder anført manglende inspeksjonsrist over utløp på balkonger, anføres det at man ikke har mottatt noen skriftlig reklamasjon på dette tidligere. For øvrig bemerker entreprenøren at han ikke finner noe annet bilde som viser ovns plassering enn det som vises i takstrapporten.

Entreprenørens advokat gir tilsvarende til nemnda 8. juli 2014. Tidligere utsagn gjentas og utdypes.

Plassering av ovn

Det vedlegges kopier av kontrakttegningene som viser opprinnelig planlagt plassering. Det anføres at den foretatt endringen ligger innenfor det tillatte i hht de forbehold som er tatt i kontrakt og beskrivelse, og at det således ikke foreligger mangel.

Det vises igjen til at reklamasjonen først ble notert i protokollen fra ett-årsbefaringen

25. oktober 2012, mens overtakelsen ble avholdt 24. august 2011. Dermed anføres det at reklamasjonen uansett er tapt ved at den først ble fremsatt mer enn 1 år etter overtakelsen, med henvisning til buofl § 30.

Dersom Boligtvistnemnda likevel skulle komme til at det foreligger mangel, og at forbrukerne har reklamert innen rimelig tid, hevdes det at ovnen uansett ikke kan flyttes, i hht opplysninger gitt av entreprenøren om konstruksjonen i bygget og en drager i taket i *"utbygget i vegg i fasade"*, samt leverandørens monteringsanvisning. I 2. etg. opplyses det at forholdet er løst ved at skap er plassert på begge sider av innkassingen for pipa i stedet for kun på en siden, slik at endringen ikke har fått noen arealmessig betydning. Heller ikke endringen i 1. etg. hevdes å ha medført noen verdiforringelse eller arealmessige tap av betydning pga nisjen som er etablert bak ovnen. I den grad anførselen om verdiforringelse opprettholdes, kreves det at forbrukerne fremlegger en vurdering av forringelsens økonomiske størrelse, samt fotografier fra begge etasjer, slik at Boligtvistnemnda lettere kan vurdere situasjonen.

Det anføres at entreprenøren ikke har hatt noen besparelse med den foretatte plassering av ovn og pipe, og at en eventuell etablering med en plassering i hht tegning vil medføre store konstruksjonsmessige endringer.

Lys i utvendig bod

Entreprenøren gjentar at han vil etablere lys ved å montere armatur med hvit kuppel i hht leveransebeskrivelsen, men han opplyser at *"lyset vil bli knyttet til felles strøm"* og at det *"vil bli montert bevegelsessensor i forbindelse med lyset"*. Det poengteres at det dreier seg om en utvendig bod som ikke ligger i selve eierseksjonen, og hevdes at en leveranse som beskrevet vil tilfredsstillende kontrakten. Det opplyses for øvrig at utbedringsarbeidet allerede er iverksatt for *"øvrige boder i sameiet"*.

Vannlekkasje

Det bestrides igjen at det har vært påvist noen vannlekkasje i stuetaket, da det anføres heller å dreie seg om kondensering ved pipegjennomføringen. Det hevdes at entreprenøren ikke har utført noen utbedring i taket, mens den utførte utbedringen lenger oppe hevdes å være tilfredsstillende. Ytterligere tiltak anses ikke nødvendig da det ikke er fremlagt indikasjoner som tilsier at slike er nødvendige. Forbrukernes krav anses kun basert på spekulasjoner om en eventuell fremtidig mangel. Dermed avvises kravet om utbedring. I den grad forbrukerne opprettholder kravet om utbedring, kreves det at de fremlegger dokumentasjon på at det nå foreligger mangel. Overnevnte uttalelse fra ovnsleverandøren vedlegges, der det opplyses at den "ekstra" kanalen ikke fører varm luft innfra, men friskluft utenfra. Dermed anføres det at forholdet med eventuell kondens fra denne ikke er relevant.

Varmt og kaldt vann

Det anføres at forbrukerne ikke har fremlagt noen dokumentasjon eller annet som indikerer at en laveste temperatur på kaldt vann på 9 °C utgjør en mangel. I den grad forbrukerne opprettholder påstanden, kreves det at de fremlegger dokumentasjon på at vanntemperaturen ikke tilfredsstiller kravet til kaldt vann i boliger. Uansett hevdes det at forbrukernes krav er for sent fremsatt, og at reklamasjonen således er tapt. Dersom *det* bestrides kreves det fremlagt dokumentasjon eller informasjon for tidspunktet for fremsatt reklamasjon. Dermed avvises forbrukernes krav om utbedring.

Justering av trapp

Det vises til entreprenørens e-post fra 3. juli 2014 om at det ikke er reklamert på forholdet etter at ett trinn i trappa ble skiftet ut. I den grad kravet om justering opprettholdes, kreves det at motparten skal fremlegge foto eller annen dokumentasjon som kan dokumentere mangelen. Uansett anføres det at det er reklamert for sent, jfr buofl § 30. Dersom *det* bestrides kreves dokumentasjon eller informasjon som viser tidspunktet for reklamasjon.

Defekt døråpner/lås balkongdør

Det vises til at dette er akseptert som reklamasjon, og at forholdet skal utbedres.

Manglende inspeksjonsrist utløp begge balkonger

Det gjentas at entreprenøren ikke har registrert noen reklamasjon på dette tidligere. Dermed anføres det at det er reklamert for sent. Dersom *det* bestrides kreves dokumentasjon eller informasjon som viser tidspunktet for reklamasjon.

Sprekkdannelse i flisfuger bad 2. etasje

Det vises til at reklamasjonen første gang ble fremsatt 1. juni 2014, og at entreprenøren har bedt om å få tilsendt et fotografi eller annen dokumentasjon for å kunne foreta en foreløpig vurdering, uten at dette er mottatt. Dersom kravet om utbedring opprettholdes kreves dokumentasjon på at det foreligger mangel. Uansett anføres det at det er reklamert for sent, jfr buofl § 30. Dersom *det* bestrides kreves dokumentasjon eller informasjon som viser tidspunktet for reklamasjon.

Kravet om at entreprenøren skal dekke saksomkostningene avvises.

Forbrukernes advokat gir tilsvaer 22. august 2014. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Det anføres spesielt at entreprenøren ikke på noe tidspunkt under gjennomføringen av byggingen avklarte med forbrukerne at ovn og pipeløp ikke ville bli etablert som vist på kontrakttegningene. Det hevdes for øvrig at det ikke fremgår av leverandørens monteringsanvisning at ovnen ikke kunne plasseres i hht tegning. Dersom entreprenøren fortsatt vil hevde at så er tilfelle, anmodes han om å dokumentere utsagnet. Uttalelsen fra eiendomsmegleren fra 23. januar 2014 om at feilplasseringen representerer et arealtap på 3 – 4 m² vedlegges. Kvadratprisen for leiligheten anføres å være ca kr 20 000, derfor hevdes verdiforringelsen å representere kr 60 000 – kr 80 000.

Den nisjen som ble i 2.etasje på grunn av endringen hevdes å være svært uhensiktsmessig til bruk som skapplass, samtidig som forholdet ikke kan sammenlignes med det å ha et større frittstående skap. Det skapet som er levert av entreprenøren hevdes ikke tilpasset nisjen. Fotografi vedlegges.

Lys i utebod

Det bestrides at boden ikke tilhører den enkelte sameier, ved å vise til kontraktens pkt 3.1 om at:

Foruten boligen omfatter eierseksjonen også carport og utvendig sportsbod

Varmt og kaldt vann

Det vises igjen til at det lokale vannverket leverer kaldt vann med temperatur 4 – 6 °C, og at det derfor utgjør en mangel at entreprenøren ikke leverer vann med samme temperatur inn i boligen. Det anføres at entreprenøren tidligere, ved flere anledninger, har erkjent at forholdet