

Protokoll i sak 751/2014

for

Boligtvistnemnda

16.12.14

Saken gjelder:

Reklamasjon på utført varmeisolering og lufttetting. Krav om erstatning for selv å foreta utbedring.

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren oppfører et bygg med 4 leiligheter og inngår kontrakt med en kjøper 23. september 2008. (*Kjøperen er salgssjef i entreprenørselskapet, men leiligheten kjøpes privat*) Etter at leiligheter er fullført, men før den er tatt i bruk, selges den videre til forbrukeren i herværende tvistesak. Det skjer 5. oktober 2009. Leiligheten befinner seg øverste etasje. Det opplyses at det aldri ble avholdt noen formeld overtakelsesforretning mellom entreprenøren og første eier.

I et tilsvarende til Boligtvistnemnda 13. august 2014 opplyser entreprenøren ubestridt at leiligheten ble overtatt av eier nr 2 (*forbrukeren i angjeldende klagesak*) 13. november 2009.

Ett-årsbefaring opplyses avholdt 1. desember 2010.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han helt siden overtakelsestidspunktet klagde på at leiligheten var kald og trekkfull, og at han derfor fikk utført termografi- og tetthetsmålinger. En fremlagt rapport om tetthetsmålinger er datert 29. mai 2011, mens befaringen og målingene ble gjort 16. mai. (*Også entreprenøren opplyses å ha vært til stede*) I rapporten opplyses det at tettheten totalt sett ble målt til å være noe bedre enn forskriftskravet, men at det er enkelte lokale luftlekkasjer, spesielt ved downlights og rundt en ettermontert gassovn i stua, som er ca 3 ganger høyere enn det kravet som er satt.

(*Det er ikke fremlagt noen rapport fra eventuell termografering av boligens isolerte omhyllingsflater, men i overnevnte tetthetsrapport er det ett termografibilde av den nevnte gasspeisen*)

Forbrukeren opplyser at han hadde møte med entreprenøren i mai 2011, uten at det ble oppnådd enighet om utbedring.

Foreldelsesfristen kan også avbrytes på et tidligere tidspunkt dersom skyldneren (entreprenøren) enten uttrykkelig eller ved sin handlemåte erkjenner ansvar, jf fl § 14. Når han 11. juni 2012 skriver at han utbedret det han anså som reklamasjonsberettigede mangler, må *det* bety at han ikke erkjente at det forelå ytterligere mangler knyttet til isoleringsarbeidene. Han har heller ikke, etter nemndas vurdering, ved sin handlemåte erkjent noen forpliktelse.

Nemnda kommer etter dette til at den ikke behøver å ta standpunkt til hvorvidt det foreligger mangel med isoleringsarbeidet eller ei, da forholdet uansett er foreldet etter foreldelsesloven. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.4 Saksomkostninger

I siste tilsvar kreves entreprenørens advokat at forbrukeren skal betale entreprenørens saksomkostninger. Forbrukeren har ikke kommentert kravet.

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenenes 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 entreprenøren får således ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren gis ikke medhold
- Entreprenøren gis ikke medhold i at forbrukeren skal betale hans saksomkostninger

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 15. januar 2012 der han redegjør for opplevde problemer med trekk. E-posten innledes med at:

Vi har nå bodd ipanorama i to år, og fra dag en har vi merket at det er mer trekk i denne nye leiligheten enn i det 40 år gamle huset vi flyttet i fra

Det opplyses at leverandøren av gasspeisen har foretatt utbedring rundt denne, mens det fortsatt trekker rundt kassene for downlights, spesielt når det blåser ute. For øvrig påpekes det at det er store vinduer i kjøkkenet, og at disse fører til kaldras langs gulvet. Dette anføres å kunne ordnes ved at det monteres en varmelist under vinduene. Forbrukeren anmoder om at entreprenøren foretar utbedringer. Dersom så ikke skjer, opplyser han at han ser seg nødt til å informere andre potensielle kjøpere om hva de risikerer om de kjøper leilighet av entreprenøren.

Forbrukeren opplyser at han oversendte en liste med anførte feil og mangler til entreprenøren i 2012, men at han da fikk melding tilbake om at de *"så på saken som avsluttet"*.

Forbrukeren engasjerer en byggmester/takstmann som foretar befaring 25. april 2012. Hans rapport foreligger 6. mai. Det opplyses at det ble foretatt en visuell befaring vedrørende kasser for spotlights, samt av *"isolering av himlingved lukeåpning i del av tak i vaskerom"*. Lufttettingen rundt kassene beskrives som særdeles mangelfull. Isolasjonen i himlingen opplyses å ha papir på overflaten, men arbeidet anføres å være *"dårlig utført"* ved at det er *"markerte hulrom mellom isolering og underliggende flate"*. Dessuten hevdes det at isolasjonen er lite beskyttet i forhold til påvirkning av kald luft. Fotografier vedlegges. Det konkluderes dermed som følger:

Ut fra det som er registret ved lyskasser samt isolering er dette dårlig utført håndverk. Isolering er ikke utført med tanke på å begrense konveksjon i hulrom. Se vedlegg NBI Blad 740.111 8-811 samt 533.255 32-323. *(Ikke fremlagt for nemnda)* Det er byggefirma som har ansvar for å dokumentere at bygget er oppført i henhold til krav

Vedrørende tetting og isolasjon oppfordres forbrukeren til å be entreprenøren svare skriftlig på følgende spørsmål:

1. Har den type fugemasse og tape som er brukt i lyskasser dokumentasjon på at de kan brukes til dette formålet?
2. Er denne type isolering med papir godkjent til bruk i denne type konstruksjon med tanke på vindtetting (hindre kald luft å trekke inn i isolering)?
3. Er løsning med montering av isolering som vises på bilder tilfredsstillende? I så fall dokumenter, eventuell legg frem svar fra Byggforsk i forhold til vedlagte bilder.
4. Hvordan er isolasjonskravet i boligen tilfredsstilt? Det er ca 18 m² platede veggflater i stue samt 20 m² glassflate.

Entreprenøren opplyser i e-post til forbrukeren 11. juni 2012 at han har mottatt overnevnte takstrapport, og at 2 snekkere var på befaring 8. juni *"å så på isoleringen på kaldt loft"*. De opplyses å ha utbedret isoleringen på *"de stedene som var reklamasjonsberettiget"*, men det påpekes at bygget er oppført i hht TEK97 med *"gjeldende forskrifter deretter"*. *(Foreligger bl.a. endringer pr 2007)* Entreprenøren hevder at forskriftskravet til varmeisolering er tilfredsstilt ved at det er *"hele boligen en regner ut totalt energibruk av og ikke et enkelt rom"*. *(Forskriftskravet gjelder beregnet teoretisk energibehov innenfor bygningens varmeisolerte flater)*

Forbrukerens takstmann har åpenbart fått tilgang til overnevnte svar, for han kommenterer innholdet i e-post til forbrukeren 24. juni 2012. Han finner det *"merkelig"* at de 2 nevnte snekkerne kun har utført arbeid der de mente forholdet var *"reklamasjonsberettiget"*, og

anfører at de i så fall må dokumentere og begrunne hvorfor de mener at resten av isoleringen er riktig utført. Det etterlyses igjen dokumentasjon på at den typen isolasjonen med papir som er benyttet er egnet på et slikt kaldt loft, også fordi takhøyden er lav. Forbrukeren anmodes videre om å be entreprenøren dokumentere hvordan han har oppfylt byggeforskriften ved den omfordelingen som anføres foretatt. (*Opplyses ikke hva denne består i*) Det bemerkes for øvrig at entreprenøren ikke har kommentert registrerte luftlekkasjer rundt downlights.

Forbrukeren opplyser at vanntilførselen til en vaskemaskin på loftet frøys i januar 2013. I klagen for nemnda oppgis utetemperaturen å ha vært - 6°C. Det opplyses at entreprenøren da skar hull i taket på vaskerommet og foretok etterisolering ved å legge noen isolasjonsmatter på vannrøret. I den anledning opplyser forbrukeren at han oppdaget at isolasjonen "*lå hulter til bulter*" og at arbeidet ikke så ut til å være forskriftsmessig utført.

Vedkommende som utførte tetthetsmålingene for forbrukeren, nedfelt i rapporten datert 29. mai 2011, sender e-post til entreprenøren 7. januar 2013. Han betegner forbrukeren som en "*felles kunde*", og det opplyses at e-posten sendes på oppfordring fra *han*. Det gis en redegjørelse for hvilke vurderinger som ble gjort da man skulle måle, og hvorfor man ikke valgte å foreta en fullstendig termografering. Når det gjelder utsagnet om at lokale luftlekkasjer ble målt til å være ca 3 ganger større enn forskriftskravet, vises det til at veiledningen til TEK97 bl.a. oppgir at:

Bygninger skal være så tette at effekten av varmeisoleringen ikke reduseres ved utilsiktet luftgjennomstrømning

Fukt skal ikke kunne trenge inn og redusere bygningsdelens varmeisolerende yteevne eller forringe bygningens levetid

Bygningene skal være så tette at inneklima ikke påvirkes negativt og slik at det ikke oppstår sjenerende trekk

Det refereres videre fra innholdet i NBI Byggdetaljblad 421.501 (*ikke fremlagt for nemnda*) om bl.a. lokale utettheter og hva som vil kunne oppleves som sjenerende trekk.

Vedkommende opplyser at han arbeider ut i fra hva som er vanlig i Norge, og vedlegger *en* side fra dommen i en rettsak som hevdes å bygge på samme grunnlag vedrørende hva som anses som en mangel.

Forbrukeren søker juridisk hjelp, og advokaten skriver til entreprenøren 28. januar 2013. Det vises til at entreprenøren har forsøkt å foreta utbedringer, men det anføres at disse ikke har vært vellykkede. Følgende mangler hevdes å bestå:

1. Isolasjon under tak ligger ikke forskriftsmessig. Dette medfører at det er kuldegjennomgang
2. Plassering av vannrør over innvendig tak (i kaldrom) medfører at vannet fryser
3. Spottkasser for innfelt lys i tak i stue, bad og gang, er lekk. Dette har til følge at det er mye trekk fra kassene (3 ganger mer enn forskriftene tillater)
4. Det er trekk rundt stuevindu i nordvest
5. Det er fanget mus på loft. Mangler musebånd?

Som grunnlag for overstående vises det til den fremlagte tetthetsrapport og rapporten fra takstmannen.

Også entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten svarer på overstående i brev 12. februar 2013. For de 4 første av de overnevnte punktene anføres det at forbrukeren har reklamert for sent i hht buofl § 30. I den anledning vises det til forbrukerens innledende opplysning i e-posten fra 15. januar 2012 (*advokaten skriver 2013, men det er åpenbart feil*) om at:

Vi har nå bodd ipanorama i to år, og fra dag en har vi merket at det er mer trekk i denne nye leiligheten enn i det 40 år gamle huset vi flyttet i fra

Det vises til at det ble avholdt ett-årsbefaring 1. desember 2010, og hevdes at det "*av denne*" (*protokollen ikke fremlagt for nemnda*) ikke fremgår noe vedrørende trekk, til tross for forbrukerens utsagn om at han opplevde trekk fra dag *en*. Dessuten vises det til konklusjonen i tetthetsrapporten om at forskriftskravet til total tetthet for bygningen er tilfredsstilt. Så lenge *det* er tilfelle, anføres leiligheten å være i forskriftsmessig stand.

Når det gjelder punktet om at enkelte lokale luftlekkasjer "*er ca 3 ganger høyere enn det som byggeforskriftene setter som krav*", anmodes det om at motparten viser til *hvor* i forskriften de finner bestemmelsen. Lokale luftlekkasjer hevdes ikke å kunne bedømmes som mangler, siden det "*verken er påvist skade eller ekstra kostnader f.eks. til energi*". Det anføres for øvrig at det er forbrukeren som må dokumentere at det eventuelt foreligger en mangel, samtidig som det vises til at forbrukerens takstmann *ikke* sier noe om *det* i sin rapport.

Vedrørende mus som har trengt inn, anføres det at *det* har skjedd etter at forbrukeren overtok huset. Entreprenøren hevdes å ha etablert musesperre. Det vises til at mus kan ha kommet inn f.eks. via dører eller vinduer som har vært åpne. Dermed avvises forbrukerens krav.

Forbrukeren opplyser at rørleggeren innrømmet og "*ordnet opp i feil*" i februar 2013, og at "*mer isolasjon er utført*". Han understreker imidlertid at det gjenstår å få lagt inn "*tilstrekkelig med isolasjon i tak*", samt at det fortsatt trekker ved spotlights i stue, gang og bad.

Forbrukeren har 12. juni 2013 tatt ut klage for forliksrådet. Klagen gjelder "*Luftlekkasjer i bolig*". Saken behandles 23. oktober 2013. Det fremgår av dommen at forbrukeren ikke fikk medhold i at det forslå mangler med hensyn til lufttetting, selv om han fikk medhold i at han hadde reklamert rettidig.

Forbrukerens takstmann skriver til forbrukeren 5. mars 2014, etter en opplyst befaring 3. mars. Han opplyser at han har "*åpnet del av underkledning på gesims i vest*" og at han der avdekket at det var "*manglende vindsperre mellom isolering og yttervegg*" ved at "*deler av isolering ikke er dekket med veggplate*" slik dette anvises i et vedlagt NBI-byggdetaljblad. Selv om isolasjonsplatene har papir på sidene, anføres *det* å hjelpe lite så lenge kald luft kan få blåse inn i isolasjonen. Også skjøtene mellom isolasjonsplatene hevdes å være "*feil og dårlig montert*", slik at kald luft også kan trenge inn der. Fotografier vedlegges. I tillegg hevdes dyttingen rundt vindusforingene å være mangelfull. Veiledning fra isolasjonsleverandøren vedlegges. Det utførte isoleringsarbeidet bedømmes som "*dårlig håndverk*", og hevdes å være i strid med § 7 i bustadoppføringslova (buofl) om at arbeidet skal være utført "*på fagleg godt vis*". Det anføres at ansvarlig firma (entreprenøren) må utbedre dette snarest.

Forbrukeren fremmer via sin sønn (fullmakt) sak for Boligtvistnemnda 24. april 2014. I en egen redegjørelse opplyses det at det har vært en del uenighet med hensyn til hvem som er ansvarlig for feil og mangler med leiligheten, siden den ble solgt en person som er salgssjef i entreprenørselskapet, og siden kjøpesummen ble innbetalt til entreprenørens konto og overtatt som ny. Det anføres igjen at forbrukeren helt siden *da* har klaget på at leiligheten er kald og trekkfull, og at det er spesielt kaldt på gulvet. Situasjonen beskrives i detalj. Det opplyses bl.a. at det rundt hele leiligheten er en "*luftspalte mellom vegg og tak på ca 30 cm*" der det ikke er etablert noen vindsperre slik at "*det blåser rett inn fra takkassene*". Dessuten anføres det å

være *"store gliper mellom isolasjonen som er dyttet nedenfra"*. I den anledning vises det til fotografiene fremlagt av takstmannen. Det hevdes at leiligheten bør etterisoleres ved at det blåses isolasjon inn i taket, og at *"det må rives rundt taket for å få på plass vindsperre rundt hele taket"*.

Det anføres at *"det ble tidsavbrudd i garantitiden når det ble etterisolert litt på dette kaldloftet i januar 2013"*, og at det ikke kan forventes at en kjøper av en leilighet begynner å rive tak for å finne ut hvorfor leiligheten er så kald, selv om *det* er gjort i angjeldende tilfelle.

Det fremsettes dermed krav om at entreprenøren skal:

Blåse inn ekstra isolasjon, bygge vegger vindtett helt opp, og define (?) luftgjennomstrømning

Alternativt kreves erstatning stor kr 110 000 for å få andre til å utføre arbeidene, fordelt på kr 50 000 til etterisolering og kr 60 000 til snekkerarbeidet.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 21. mai 2014. Han anfører at saken og dens problemstillinger ble behandlet i forliksrådet 23. oktober 2013, og at det da dreide seg om *"de samme faktiske og rettslige forhold"* som det ble avsagt en rettskraftig dom for. Dermed hevdes det at Boligtvistnemnda ikke har anledning til å behandle saken.

Forbrukerens sønn svarer 11. juni 2014. Det opplyses at forbrukeren så seg nødt til å rive deler av undertaket etter at dommen i forliksrådet var forkynt, og at han da avdekket *"nye elementer i saken"*. Det vises til at forliksrådet *kun* behandlet forhold omkring trekk og utett dampspærre, mens det anført mangelfulle isoleringsarbeidet ved at kald luft kan blåse rett inn i isolasjonen ikke inngikk i dommen. Dermed hevdes det nå å foreligge en ny sak.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 13. august 2014. Han står fast ved at det dreier seg om de samme faktiske forholdene som ble behandlet i forliksrådet. Dette begrunnes med at forbrukeren oppgir at han helt fra starten av reklamerte på mangler ved isolasjonen, *"relatert til bl.a. trekk og dårlig utført isolering"*. I den anledning vises det til rapporten fra forbrukerens takstmann datert 6. mai 2012. Det vises også til brevet fra forbrukerens advokat datert 28. januar 2013, dvs forut for forlikssklagen, der forholdet omtales, med tilsvaer 12. februar.

Når forbrukeren hevder at den *"nye saken"* gjelder:

Dårlig utført isolasjonsarbeid og masse kuldebroer, åpninger mellom bjelker og isolasjon...."

vises det til takstmannens beskrivelse i rapporten fra 6. mai 2012 der han bl.a. skriver:

Isolering på kryploft er Glava med papir på overflate. Når det gjelder isolering er den dårlig utført. Det er markerte hulrom mellom isolering og underliggende takflate. Isolering er lite beskyttet i forhold til påvirkning av kald luft (kaldt loft).

Overstående hevdes å være det/de samme forhold som ble behandlet i forliksrådet. Selv om det i ettertid skulle være oppdaget forhold som *"forsterker"* kuldetrekk eller inntrykket av ytterligere dårlig isolering, så hevdes dette forholdet å være rettskraftig avgjort.

Det anføres videre at det er avhendingslovens bestemmelser som gjelder for avtalen. Bestemmelsen i buofl § 1b om rettigheter ved *"vidaresal"* opplyses ikke å komme til anvendelse siden bestemmelsen først trådte i kraft 1. juli 2011. (*Kontrakt entreprenør og*

første eier inngått 23. september 2008. Kontrakt første eier og forbruker i angjeldende sak inngått 5. oktober 2009) Det vises videre til avhl § 4-19 om at:

Kjøparen taper retten til å gjere avtalebrotet gjeldande dersom kjøparen ikkje innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga det, gir seljaren melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldande og kva slags avtalebrot det er

Det anføres at det i angjeldende tilfelle gikk mer enn 2 år fra "*mangelen (trekk/isolering) ble oppdaget til det ble reklamert*". Reklamasjonen hevdes med *det* å være fremmet i forbrukerens e-post fra 15. januar 2012 der han skriver:

Vi har nå bodd ipanorama i to år, og fra dag en har vi merket at det er mer trekk i denne nye leiligheten enn i det 40 år gamle huset vi flyttet i fra

Dessuten opplyses det at det ble avholdt ett-årsbefaring 1. desember 2010 uten at det da ble nevnt noe om trekk i leiligheten, til tross for at forbrukeren hevder han kjente trekk fra dag *en*. Dermed anføres det at forbrukeren har reklamert for sent. Dessuten hevdes det at forbrukerens krav er foreldet i hht foreldelsesloven (fl). Det vises til at leiligheten ble overtatt 13. november 2009, og anføres at foreldelse dermed inntrådte 13. november 2012, mens forliksklagen først ble fremmet 12. juni 2013. Det anføres at forbrukeren burde ha oppdaget de forholdene som hevdes å være nye, langt tidligere.

Subsidiært anføres det at det ikke foreligger mangler, siden disse hevdes ikke å være "*synliggjort*". I den anledning hevdes det at det ikke lar seg gjøre å bevise at de forholdene som påberopes som mangler skyldes forhold entreprenøren har ansvaret for.

Dermed kreves det prinsipielt at saken avvises, og subsidiært av entreprenøren frifinnes. Saksomkostningene kreves tilkjent.

På forespørsel fra nemndas sekretariatsleder opplyser entreprenørens advokat 30. september 2014 at det aldri ble avholdt noen formeld overtakelsesforretning mellom entreprenøren og første eier.

2. Sakens rettslige sider

I utgangspunktet gjelder saken overdragelse av fast eiendom slik at lov nr 93/1992 om avhending av fast eignedom (avhl) kommer til anvendelse. Det følger imidlertid av avhl § 4-16 at en kjøper kan rette krav som følge av mangler, direkte mot det bakenforliggende ledd, det vil si entreprenøren. Dermed vil bustadoppføringslovas regler komme til anvendelse, se nærmere om dette nedenfor i pkt 2.3.

2.1 Innledning

Entreprenøren oppfører et bygg med 4 leiligheter og inngår kontrakt med en kjøper 23. september 2008. (*Kjøperen er salgssjef i entreprenørselskapet, men leiligheten kjøpes privat*) Etter at leiligheter er fullført, men før den er tatt i bruk, selges den videre til forbrukeren i herværende tvistesak. *Det* skjer 5. oktober 2009. Det opplyses at det aldri ble avholdt noen formeld overtakelsesforretning mellom entreprenøren og første eier.

I tilsvaret til Boligtvistnemnda 13. august 2014 opplyser entreprenøren ubestridt at leiligheten ble overtatt av eier nr 2 (*forbrukeren i angjeldende klagesak*) 13. november 2009.

Ett-årsbefaring opplyses avholdt 1. desember 2010.

Protokollene fra de 2 overnevnte begivenhetene er ikke fremlagt for nemnda, men forbrukeren har ikke bestridt at det i disse ikke opplyses noe om for dårlig varmeisolering og tetting, til tross for at han hevder at han helt siden dag *en* klagde på trekk og et kaldt hus.

Etter hvert tar forbrukeren initiativ til å få foretatt tetthetsmålinger. Rapporten foreligger 29. mai 2011. Diverse lokale utettheter hevdes å overskride forskriftskravet.

Forbrukeren reklamerer skriftlig på dårlig utført tetting i e-post til entreprenøren 15. januar 2012, uten at entreprenøren erkjenner mangel og foretar utbedringer. (*Eventuelle mangler med varmeisoleringen nevnes ikke*)

Forbrukeren engasjerer en takstmann som foretar besiktigelse 25. april 2012, og fremlegger rapport med bilder 6. mai 2012. Det hevdes å foreligge mangler både med tetting og isolering. Isoleringsarbeidet bedømmes som "*dårlig utført*" slik at kald luft kan trenge inn i isolasjonen.

Entreprenøren opplyser i e-post til forbrukeren 11. juni 2012 at han har mottatt overnevnte takstrapport, og at 2 snekkere var på befaring 8. juni "*å så på isoleringen på kaldt loft*". De opplyses å ha utbedret isoleringen på "*de stedene som var reklamasjonsberettiget*".

Forbrukeren tar 12. juni 2013 ut klage for forliksrådet. Klagen opplyses *kun* å gjelde "*Luftlekkasjer i bolig*". Motparten bestrider at det foreligger mangel. Dessuten anføres det at forbrukeren har reklamert for sent. Saken behandles 23. oktober 2013, og det avises dom. Det fremgår av dommen at forbrukeren fikk medhold i at han hadde reklamert rettidig, men han fikk *ikke* medhold i at det forelå mangler med hensyn til lufttettingen.

I ettertid åpner forbrukeren deler av boligens himling og avdekker at isolasjonen ikke ligger jevnt og tett. Takstmannen engasjeres på ny, og rapporten foreligger 5. mars 2014. Tilstanden dokumenteres med fotografier. Disse hevdes å vise at det foreligger mangler med isolasjonen.

Forbrukeren når ikke frem med krav om utbedring over for entreprenøren, og fremmer via sin sønn sak for Boligtvistnemnda 24. april 2014. Han redegjør for forholdene og fremsetter krav om at entreprenøren skal:

Blåse inn ekstra isolasjon, bygge vegger vindtett helt opp, og define (?) luftgjennomstrømning

Alternativt kreves erstatning kr 110 000 for å få andre til å utføre arbeidene, fordelt på kr 50 000 til etterisolering og kr 60 000 til snekkerarbeidene.

Entreprenørens advokat krever at Boligtvistnemnda skal avvise saken da den hevdes å dreie seg om de samme faktiske forholdene som ble behandlet i forliksrådet. Dessuten anføres det at det gikk mer enn 2 år fra "*mangelen (trekk/isolering) ble oppdaget til det ble reklamert*" i forbrukerens e-post fra 15. januar 2012, slik at det ble reklamert for sent. (*E-posten omtaler kun trekk, ikke varmeisolering*)

Videre hevdes det at forbrukerens krav uansett er foreldet i hht foreldelsesloven (fl), ved at leiligheten ble overtatt 13. november 2009 slik at foreldelse dermed inntrådte 13. november 2012, mens forliksklage først ble fremmet 12. juni 2013.

Subsidiært anføres det at det ikke foreligger mangler, siden disse hevdes å ikke være "*synliggjort*". I den anledning hevdes det at det *ikke* lar seg gjøre å bevise at de forholdene som påberopes som mangler skyldes forhold entreprenøren har ansvaret for.

Dermed kreves det prinsipalt at saken avvises, og subsidiært av entreprenøren frifinnes. Saksomkostningene kreves tilkjent.

2.2 Hvorvidt Boligtvistnemnda kan behandle klagen

2.2.1 Partenes anførsler

Entreprenørens advokat viser til at forliksrådet i kommunen behandlet saken 23. oktober 2013, og at det nå, i saken for nemnda, dreier seg om de samme faktiske forholdene som ble behandlet i rådet. Dette begrunnes med at forbrukeren oppgir at han helt fra starten av reklamerte på mangler ved isolasjonen, "*relatert til bl.a. trekk og dårlig utført isolering*". I den anledning vises det til rapporten fra forbrukerens takstmann datert 6. mai 2012. Det vises også til brevet fra forbrukerens advokat datert 28. januar 2013, dvs forut for forlikssklagen, der forholdet omtales, samt tilsvaret fra 12. februar.

Når forbrukeren i sin redegjørelse hevder at den "nye saken" gjelder:

Dårlig utført isolasjonsarbeid og masse kuldebroer, åpninger mellom bjelker og isolasjon...."

vises det til takstmannens beskrivelse i rapporten fra 6. mai 2012 der han bl.a. skriver:

Isolering på kryploft er Glava med papir på overflate. Når det gjelder isolering er den dårlig utført. Det er markerte hulrom mellom isolering og underliggende takflate. Isolering er lite beskyttet i forhold til påvirkning av kald luft (kaldt loft).

Overstående anføres å være det/de samme forhold som ble behandlet i forliksrådet. Selv om det i ettertid skulle være oppdaget forhold som "*forsterker*" kuldetrekk eller inntrykket av ytterligere dårlig isolering, så hevdes dette å være forhold som er rettskraftig avgjort i rådet.

Forbrukeren anfører på sin side at forliksrådet *kun* behandlet forhold knyttet konkret til trekk og utett dampsperre, og *ikke* til mangler knyttet til varmeisoleringsarbeidet. Han opplyser at han så seg nødt til å rive ned deler av himlingen etter at dommen i forliksrådet var forkynt, og at han da avdekket "*nye elementer i saken*" om at kald luft kan blåse rett inn i isolasjonen. Forholdet anføres dokumentert i takstrapporten fra 5. mars 2014. Dette forholdet anføres *ikke* å være dekket av dommen. Dermed hevdes det nå å foreligge en ny sak.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det vises til vedtektene for Boligtvistnemnda, vedtatt 07.06.2004 og godkjent av Barne- og familiedepartementet ved vedtak 23.06.2004 med hjemmel i kgl.res.av 3. oktober 1997 nr 1073, jfr bustadoppføringslova § 64, 3 ledd. Der heter det i pkt 2.3 at:

En tvist som er brakt inn eller endelig avgjort av domstolene kan ikke behandles i nemnda i den utstrekning samme spørsmål er avgjort/vil komme opp til vurdering i nemnda.

Det fremgår av dommen i forliksrådet at rådet *kun* diskuterte og behandlet boligens tetthet, og at forhold omkring eventuelle mangler med varmeisoleringen *ikke* ble tatt opp. Det foreligger således ingen bindende dom omkring dette forholdet, selv om forbrukeren åpenbart var klar over det før han fremmet saken. Nemnda kommer til at anførselen om mangler med selve varmeisoleringen *kan* behandles i Boligtvistnemnda.

2.3 Hvorvidt det foreligger foreldelse

Nemnda vil vise til at reklamasjonsreglene i bustadoppføringslova gjelder *ved siden av* reglene i foreldelsesloven. Det vil si at et krav mot entreprenøren, uavhengig av om det gjelder første eller andre eier (her forbrukeren) 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. Det er opplyst at første eier var ansatt i entreprenørselskapet, og at det aldri ble avholdt noen formeld overtakelsesforretning mellom han og entreprenøren. Nemnda velger derfor, i dette spesielle tilfellet, datoen 13. november 2009 som utgangspunkt for tidsberegningen. *Da* ble leiligheten overlevert fra første eier til forbrukeren. *Det* er for øvrig samme dato som entreprenørens advokat tar utgangspunkt i når han anfører at det foreligger foreldelse. Til tross for utsagnet fra entreprenørens advokat om at det ikke lar seg gjøre å bevise at de forholdene som påberopes som mangler skyldes forhold som entreprenøren har ansvaret for, kommer nemnda til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at isolasjonsarbeidene opprinnelig var utført slik de fremgår av fremlagt fotodokumentasjon. Med utgangspunkt i 13. november 2009 utløper den objektive foreldelsesfristen på 3 år 13. november 2012. Det vil si ca 5 måneder *etter* at forbrukeren skriftlig reklamerte på forholdet i juni samme år. Entreprenøren foretok da diverse utbedringer av de forhold han anså som reklamasjonsberettigede, men forbrukeren hevder at dette ikke var tilstrekkelig, og reklamerer på ny i mars 2014 etter innhenting av ny takstmannsrapport. Spørsmålet blir da om det foreligger foreldelse vedrørende disse isoleringsarbeidene.

Foreldelse inntreffer 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"*. Framlagt dokumentasjon for nemnda viser at forbrukeren først fikk kunnskap om mangler med isoleringsarbeidene etter at han mottok takstrapporten datert 6. mai 2012. I e-post 11. juni 2012 opplyser entreprenøren at hans 2 snekkere har foretatt utbedring av isolasjonen på de stedene som de mente forbrukeren hadde et berettiget reklamasjonskrav. Forbrukeren må innrømme en viss tid etter utbedringen med hensyn til å kunne bedømme om utbedringsarbeidet var tilstrekkelig. Nemnda kommer derfor skjønnsmessig til at tilleggsfristen først startet å løpe i november 2012, og dermed utløp i november 2013. Forbrukeren reklamerte imidlertid først i mars 2014 på slike forhold. Dermed ble det reklamert for sent med hensyn til tilleggsfristen.

Foreldelsesfristen avbrytes normalt gjennom søksmål/forliksklage, jf fl § 15. Det følger imidlertid av fl § 16 nr 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. I foreliggende sak er klagen datert 24. april 2014 (*må være feil dato*), men den er stemplet og innregistrert 25. mars 2014. Da foreldelsesfristen løp ut i november 2013, er dette for sent til å avbryte foreldelsen.