

Protokoll i sak 760/2014

for

Boligtvistnemnda

16.12.14

Saken gjelder: Reklamasjoner på utført arbeid. Påstand om for sent reklamert.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 7. september 2010 *"Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført"*. Forbrukeren kjøper en rekkehusleilighet for kr 2 298 000.

Det avholdes overtakelsesforretning 9. desember 2011. I protokollen listes det opp 5 forhold som skal ordnes, men ingen av disse berører de Boligtvistnemnda skal behandle.

Det avholdes 1-årsbefaring 8. januar 2013. Noen av punktene nedfelt i protokollen:

- | | | |
|---|-----------|---------|
| • Overgang tak-vegg sprekke | Div | Maler |
| • Sør-vestre hjørne seget 1 cm fra 3 m hver vei | Stue | Betong |
| • Fotlist ned til gulv | Kjøk/stue | Snekker |
| • Gå over div lister | Stue/kjøk | Snekker |

Nederst på protokollen står følgende fortrykte tekst:

NB! Vi gjør oppmerksom på at påpekte feil eller mangler ikke nødvendigvis er reklamasjonsberettiget og må vurderes i hvert enkelt tilfelle

Forbrukeren sender reklamasjonsmelding til entreprenøren 2. september 2013. Han anfører at *"det er funnet flere tilfeller av at gulvet i boligen har sunket"*, og at dette har blitt *"målt flere ganger, både privat, og av dere"*. Et fotografi vedlegges. Det viser et vater lagt på gulv. Bildet av "luftblæra" viser at gulvet ikke er i vater. Siste gang det ble målt opplyses det at det ble oppdaget flere tilfeller i andre rom (enn stue/kjøkken) i boligen. Derfor anses det nå nødvendig at det foretas målinger i *alle* rom. Med grunnlag i overstående kreves det at entreprenøren skal *"utbedre mangelen så snart som mulig"* med henvisning til avhendingsloven (avhl) § 4-10. Forbrukeren ber entreprenøren ta standpunkt til reklamasjonen snarest og innen 14 dager. Dersom ikke det skjer varsles det at saken vurderes oversendt Forliksrådet for videre behandling.

han reklamerte for sent etter det som betegnes som det mislykkede utbedringsforsøket i mars 2013.

Til entreprenørens anførsel om at hans justering av fotlister ikke kan anses som en erkjennelse av at det forelå mangel i form av helningsavvik, og et forsøk på utbedring av forholdet, anføres det at *det* har formodningen mot seg, da det i hht protokollen *ble* konstatert slikt avvik. Dersom entreprenøren likevel skulle få medhold i sin påstand, anføres det at han uansett ikke kan påberope seg at forbrukeren reklamerte for sent på det anført mislykkede utbedringsforsøket, siden entreprenøren hevder at han *ikke* har gjort noe utbedringsforsøk vedrørende helningsavviket.

Det anføres igjen at reklamasjonen på knirk i stue ikke ble for sent fremsatt. Selv om det erkjennes at knirken har utviklet seg over tid, hevdes det at den først ble "synlig" for forbruken rett i forkant av den innsendte reklamasjonen 27. februar 2014. Det bestrides at forbrukeren oppdaget eller burde oppdaget forholdet tidligere. Det samme gjelder for knirk i gang, reklamert på 11. juli 2014.

Dersom ikke manglene med helningsavvik, knirk og terrassedør utbedres kreves prisavslag stort kr 105 000, fordelt med kr 90 000 for gulv/parkett og kr 15 000 for døra. I tillegg kreves det at entreprenøren skal dekke forbrukerens dokumenterte utgift til takstmann stor kr 4 200, og hans saksbehandlingsgebyr til Boligtvistnemnda stort kr 1 075.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 7. september 2010 "*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*". Forbrukeren kjøper en rekkehusleilighet for kr 2 298 000.

Det avholdes overtakelsesforretning 9. desember 2011. I protokollen listes det opp 5 forhold som skal ordnes, men ingen av disse berører de Boligtvistnemnda skal behandle.

Det avholdes 1-årsbefaring 8. januar 2013. Noen av punktene nedfelt i protokollen:

- | | | |
|---|-----------|---------|
| • Overgang tak-vegg sprekk | Div | Maler |
| • Sør-vestre hjørne seget 1 cm fra 3 m hver vei | Stue | Betong |
| • Fotlist ned til gulv | Kjøk/stue | Snekker |
| • Gå over div lister | Stue/kjøk | Snekker |

I mars 2013 foretar entreprenøren en justering av fotlistene, men det gjøres ikke noe med avviket på gulvet.

Forbrukeren krever muntlig, i juni/juli 2013, utbedring av det ovennevnte "seget" i gulvet. Entreprenøren krever en skriftlig reklamasjon om forholdet. Den fremsettes 2. september 2013. Entreprenøren hevder at det ikke utgjør noen mangel. Dessuten anfører han at forbrukeren har reklamert for sent.

Etter hvert reklamerer forbrukeren også på knirk i parkett og på en terrassedør som har seget slik at den er vanskelig å låse.

Partene kommer ikke til enighet, og entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 2. juni 2014.

Forhold nemnda skal ta standpunkt til:

- Hvorvidt det er reklamert rettidig på avvik på gulv
- Hvis ja, hvorvidt det foreligger mangler med gulv
- Reklamasjon på terrassedør
- Hvorvidt forbrukeren skal få dekket sin utgift til takstmann og behandlingsgebyret for nemnda

2.2 Hvorvidt det er reklamert rettidig på avvik på gulv

2.2.1 Partenes anførsler

Entreprenøren viser til forbrukerens opplysning om at han oppdaget helningsavviket på gulvet i julen 2012, mens det først ble anmerket å utgjøre 10 mm over en lengde på 3 m i protokollen fra ett-årsbefaringen 8. januar 2013. Han hevder at forbrukeren, i hht buofl § 30 første ledd om *"rimeleg tid"*, reklamerte for sent siden forholdet burde vært oppdaget tidligere dersom det var så alvorlig som forbrukeren hevder. Entreprenøren anfører for øvrig at det er sannsynlig at avviket var der allerede ved overtakelsen og at det således er for sent å vente med å reklamere til ett-årsbefaringen.

Entreprenøren erkjenner at han foretok en utbedring i mars 2013, bestående av justering av fotlister, men han hevder at dette skyldes at listene hadde krøpet, og *ikke* at det var et forsøk på å utbedre helningsavviket. Det anføres at forbrukeren hadde umiddelbar kunnskap om den utbedringen som ble foretatt. Dette begrunnes med opplysningen i forbrukerens e-post fra 10. oktober 2013 om at *"overraskelsen var stor da vi oppdaget at reparasjonen bestod i å presse ned parketten og tilskjære gulvlisten slik at den passet mot vinduskant"*. Det erkjennes at forbrukeren reklamerte muntlig på utbedringen og helningsavviket i juni/juli 2013, dvs 3 – 4 måneder etter at arbeidet ble foretatt, men *det* anføres å være for sent med bl.a. henvisning til en anført konkret dom fra høyesterett om at det er *"få grunner til at reklamasjonstiden i utgangspunktet skal være så svært mye lenger enn to måneder ved kjøp av fast eiendom"*.

Entreprenøren konkluderer med at forbrukeren uansett reklamerte for sent.

Forbrukeren hevder via sin advokat at han har reklamert i tide. Det erkjennes at det i buofl § 30 tredje ledd oppgis at en mangel som oppdages under en ett-årsbefaring gjennomført i hht buofl § 16 må påberopes så snart som mulig, men det anføres at det er tilstrekkelig med en *"nøytral reklamasjon"*, og en reklamasjon med krav om retting. Det anføres at det ikke kan stilles samme krav til en forbruker som til en næringsdrivende når forbrukeren oppdager eller burde oppdage mangelen, og at det kan ta noe tid før forbrukeren i det hele tatt blir oppmerksom på feilen og skjønner at den har sin bakgrunn i mangel ved arbeidet. Det anføres dessuten at det ikke kan stilles høye aktsomhetskrav til en forbruker ved en avtale om oppføring av bolig som i angjeldende tilfelle, fordi forbrukeren ikke innehar den nødvendige fagkunnskapen og dermed forutsetningen til å oppdage mangler som ikke er åpenbare, og fordi boligen er helt ny. Dermed hevdes det at forbrukeren ikke burde ha oppdaget siget i gulvet før i julen 2012. Det anføres at forbrukeren reklamerte ved ett-årsbefaringen og at det *ble* fremsatt krav om retting. Det hevdes også at entreprenøren i et møte *"sa at reklamasjonstid ikke var noe problem her"*. Manglene anføres tilstrekkelig dokumentert i en takstrapport som ikke utelukker at årsaken kan være oppståtte setninger. At entreprenøren ved

ett-årsbefaringen var enig i at det forelå mangel hevdes underbygget ved at han prøvde å utbedre ved å tilpasse gulvlistene, selv om dette ikke var tilstrekkelig. Det anføres dermed at reklamasjonsfristen ikke ble oversittet.

For øvrig anføres det at entreprenøren mistet sin rett til å gjøre reklamasjonsinnsigelser gjeldende ved at han faktisk påtok seg å utbedre manglene, selv om han kun utbedret monteringen av fotlistene.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at det i dette tilfellet foreligger sannsynlighetsovervekt for at helningsavviket er resultatet av en skjult feil og mangler som ikke enkelt kunne vært observert ved overtakelsen 9. desember 2011. Entreprenøren har for øvrig ikke fremlagt etterlyst dokumentasjon som viser gulvets tilstand med hensyn til overflatekvalitet på dette tidspunktet.

Det vises til buofl § 30 *Reklamasjon* der det heter at:

Forbrukaren mistar retten til å gjera ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

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.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Anmerkningen i protokollen fra ett-årsbefaringen 8. januar 2013 må bli å anse som en reklamasjon på det avviket på gulvet som hevdes oppdaget i julen 2012. Selv om det anførte avviket etter all sannsynlighet *kunne* vært oppdaget tidligere dersom man hadde foretatt målinger, så er ikke *det* ensbetydende med at det *burde* vært oppdaget, eller allerede *var* oppdaget. Nemnda kommer i dette tilfellet til at forbrukeren reklamerte "*innan rimelig tid*", jfr første ledd i overstående § 30.

2.3 Hvorvidt helningsavviket utgjør en mangel – krav om utbedring eller prisavslag

2.3.1 Partenes anførsler

Entreprenøren erkjenner at det foreligger helningsavvik, men han opplyser i brev til forbrukeren 13. september 2013 at disse anses å ligge innenfor toleransekravet i NS 3420 og Sintef Byggforsk sitt byggdetaljblad 520 008 om "*Anbefalte toleranser til ferdig overflate*". Entreprenøren viser dessuten til teksten om "*Begrensninger*" i byggdetaljbladet, der det opplyses at:

Toleransekravene i NS 3420 er knyttet til utførelsen og gjelder ved tidspunktet for overtakelse. Toleransekravene gjelder på konstruksjoner uten nyttelast. Avvik som oppstår på et senere tidspunkt som følge av for eksempel underdimensjonering, uttørking, krymping, setninger og uforutsatt bruk av bygningen, er ikke ment å ivaretas av toleransekravene.

Det anføres at "*alle boliger setter seg noe etter oppføring*", og at det derfor blir feil å vurdere en brukt bolig opp mot standardens toleransekrav. Entreprenøren viser videre til pkt 22 i detaljbladet under "*Viktige og mindre viktige avvik*" der det angis at:

Det er tillatt å skille mellom viktige og mindre viktige avvik. Avvik som ikke har noen praktisk betydning, bør aksepteres selv om de går ut over toleransene. På den annen side må ikke toleranser utnyttes når de gir et urimelig resultat for brukeren.

Entreprenøren argumenterer videre for at det her dreier seg om et avvik fra "*total planhet*", der standarden og byggdetaljbladet viser at avvik må ligge innenfor ± 10 mm for toleranseklasse PB. Han påpeker at *det* gir mulighet for et avvik på hele 20 mm, mens det i forbrukerens bolig ble målt 10 mm i hht referatet fra ett-årsbefaringen. Dermed anføres det at avviket ligger innenfor kravet, og at det således ikke foreligger mangel. Det hevdes dessuten at helningsavviket ikke er tilstrekkelig dokumentert. Videre anføres det at det er påregnelig at et nytt bygg "*vil bevege seg*" slik at toleransekravene i NS 3420 ikke lenger tilfredsstilles. Uansett hevdes det at avviket er beskjedent, og at en eventuell utbedring vil være svært omfattende. Kostnaden hevdes ikke å stå i et rimelig forhold til det som oppnås, med henvisning til buofl § 32.

Forbrukeren hevder på sin side at avviket utgjør en mangel, og viser til rapporten fra engasjert takstmann som foreligger 29. januar 2014. Under "*Skadeomfang*" opplyses følgende:

Det registreres planhetsavvik og helningsavvik på gulv i stue og i gang
Det registreres trekk under stort stuevindu mot øst
Undertegnede kan ikke si om avvikene har vært fra begynnelsen, eller om de har utviklet seg etter hvert. Det kan ikke sies med sikkerhet at bygget ikke er i bevegelse. Dersom avvikene skyldes setning er det usikkert om setningen vil forverre seg

Planhetsavviket opplyses registrert til 5 mm målt med en 2 m lang rettholt i området ved dør til baderom i gang, der det også opplyses at det var "*svikt og noe knirk i parketten*". I området foran peisovnen ble det målt 3 mm, i tillegg til at det var en svikt i parketten "*ved normal gange*". Også under et spisebord ble det målt 3 mm, mens det i "*hjørnet mot sørøst*" ble registrert 5 mm. Gulvet i hjørnet mot sørøst opplyses å ligge 20 mm lavere enn gulvet ved døra til gangen i stua. Dette betegnes som et retningsavvik, mens avviket opplyses å være 15 mm for en målelengde stor 1,5 m. Det anføres at dette er langt over tillatt avvik.

Parketten opplyses å ligge på et undergulv som ikke tilfredsstiller toleransekravet i NS 3420 og parkettprodusentens leggeanvisning, som begge opplyses å angi ± 3 mm målt over 2 m. Det opplyses at undergulvet *kan* avrettes med flytesparkel og sliping.

Selv om takstmannen i en senere uttalelse erkjenner at standardens krav bare gjelder ved overtakelsen, anføres det at dette ikke betyr at entreprenørens ansvar for deformasjoner opphører på samme tidspunkt. Det hevdes at han fortsatt vil være ansvarlig for resultatet av eventuelle unnlatelser og feil som er gjort under utførelsen, og som ligger latent i bygget. Et betonggulv hevdes ikke å kunne sette seg 15 mm uten at det foreligger utførelsesfeil. Årsaken opplyses å kunne være at massene under gulvet ikke har vært tilstrekkelig komprimert eller at det ved utstøping har vært en luftlomme i isolasjonssjiktet som har medført setning i ettertid. Det vedlegges for øvrig resultater fra målinger foretatt av en annen fagperson. De viser planhetsavvik i stue på fra 2 - 7 mm målt med rettholt med lengde 2 m. Helningsavviket på gulvet i stua ut av badet opplyses å være 12 mm, mens det 3 andre steder opplyses målt til 10 mm. Det opplyses for øvrig at det er betydelig knirk i parketten, og at en terrassedør er vindskjev slik at den er vanskelig å lukke. Dersom avvikene på gulvet var til stede allerede ved overtakelsen, anføres det at den som la parketten burde varslet.

Det erkjennes at en fullstendig utbedring kan synes "*uforholdsmessig*" (kostbar), men det hevdes at gulvet, slik det nå er, utvilsomt vil ha negativ effekt på en eventuell salgsverdi. I

verste fall antas det at potensielle kjøpere ikke vil gi bud på grunn av de uklare årsaksforholdene. I den grad forbrukeren skal godta en økonomisk kompensasjon hevdes den å måtte tilsvare den økonomiske risikoen forbrukeren påtar seg ved ikke å få mangelen utbedret.

Forbrukerens advokat anfører at overnevnte forhold viser at entreprenørens arbeider ikke er utført på "*fagleg godt vis*" i hht buofl § 7, og at det således foreligger mangel. Spesielt vises det til takstmannens utsagn om at undergulvet ikke tilfredsstiller parkettleverandørens toleransekrav i hans leggeanvisning. Knirkproblemet antas å være et utslag av "*de øvrige problemene*".

Forbrukeren krever primært at entreprenøren skal rette i hht buofl § 32. Dersom det ikke skjer kreves prisavslag stort kr 105 000 i hht takstmannens kalkyle. I dette beløpet er det medtatt en kostnad stor kr 15 000 til flytting av møbler, samt til ekstern overnatting i 3 – 4 dager.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda har i pkt 2.2.1 kommet til at avvikene skyldes forhold som først kom til syne *etter* overtakelsen. Det er ikke uvanlig at det oppstår visse skjevheter og overflateavvik i løpet av det første året mens trematerialer tørker og krymper. I dette tilfellet er det imidlertid avvik på et betonggulv. Avvikene er etter nemndas skjønn ikke spesielt store, og neppe i en størrelsesorden som gjør at de åpenbart er synlige. Nemnda kan heller ikke se at de representerer noen særlige ulempe med hensyn til bruk og møblering av stua. Derfor vil kostnadene forbundet med en utbedring, isolert sett, og *kun* knyttet til overflateavvik, etter nemndas skjønn ikke stå i noe rimelig forhold til det man oppnår.

På den annen side er det i dette tilfellet også reklamert på omfattende knirk i parketten, uten at entreprenøren har bestridt at dette skyldes undergulvet. Nemnda kommer derfor til at entreprenøren skal utbedre gulvet. Han skal i den anledning dekke kostnadene til flytting og eventuell lagring av møbler. I den grad forbrukeren må flytte ut mens arbeidet pågår skal han få kr 1 200 pr døgn til dekking av sine merutgifter.

2.4 Reklamasjon terrassedør

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer 7. august 2014 på at terrassedøra mot sør har "*seget betraktelig*" slik at den nå er vanskelig å låse. Det opplyses at forholdet ble oppdaget etter at han kom hjem fra ferie. Forbrukerens takstmann har 8. august 2014 utarbeidet et oppsett over antatte kostnader forbundet med utbedring. Beløpet for ny terrassedør inkl arbeid utgjør kr 15 000.

Forbrukerens prinsipale krav er utbedring.

Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren ikke har bestridt at forholdet utgjør en mangel. Han skal følgelig sørge for at mangelen utbedres, eventuelt ved å levere og montere ny dør.

2.5 Krav om dekking av kostnad til takstmann og tvistenemnd

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke hans dokumenterte utgift til takstmann stor kr 4 200, samt hans opplyste saksbehandlingsgebyr til Boligtvistnemnda stort kr 1 075.

Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har fått medhold i at det foreligger mangel med gulvet. Entreprenøren skal derfor dekke hans utgift til takstmann i hht buofl § 32 siste ledd.

Klagen for Boligtvistnemnda ble fremmet av entreprenøren. Forbrukeren ble derfor i første brev fra nemndas sekretariat opplyst om at han ikke skulle betale gebyr. Ovennevnte gebyr er følgelig ikke fakturert.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal utbedre gulvet i stua. Han skal i den anledning dekke kostnadene til flytting og eventuell lagring av møbler. I den grad forbrukeren må flytte ut mens arbeidet pågår skal han få kr 1 200 pr døgn til dekking av sine merutgifter.
- Entreprenørens skal utbedre mangel med terrassedør, eventuelt ved å levere og montere ny dør.
- Entreprenøren skal dekke forbrukerens utgift til takstmann stor kr 4 200

Entreprenøren svarer på overnevnte 13. september 2013. Han påpeker at det ikke er avhl som gjelder, men bustadoppføringslova (buofl). Reklamasjonen på skjevheter i gulv betegnes som helningsavvik, men det anføres at disse anses å ligge innenfor toleransekravet i NS 3420 og Sintef Byggforsk sitt byggdetaljblad 520 008 om "*Anbefalte toleranser til ferdig overflate*". Entreprenøren viser dessuten til teksten om "*Begrensninger*" i byggdetaljbladet, der det opplyses at:

Toleransekravene i NS 3420 er knyttet til utførelsen og gjelder ved tidspunktet for overtakelse. Toleransekravene gjelder på konstruksjoner uten nyttelast. Avvik som oppstår på et senere tidspunkt som følge av for eksempel underdimensjonering, uttørking, krymping, setninger og uforutsatt bruk av bygningen, er ikke ment å ivaretas av toleransekravene.

Det anføres at "*alle boliger setter seg noe etter oppføring*", og at det derfor blir feil å vurdere en brukt bolig opp mot toleransekravene. Entreprenøren viser videre til pkt 22 i detaljbladet under "*Viktige og mindre viktige avvik*" der det angis at:

Det er tillatt å skille mellom viktige og mindre viktige avvik. Avvik som ikke har noen praktisk betydning, bør aksepteres selv om de går ut over toleransene. På den annen side må ikke toleranser utnyttes når de gir et urimelig resultat for brukeren.

Til tross for at entreprenøren betegner reklamert forhold som et "*helningsavvik*", argumenterer han for at det her dreier seg om et avvik fra "*total planhet*", der standarden og byggdetaljbladet viser at avvik må ligge innenfor ± 10 mm for toleranseklasse PB. Han påpeker at *det* gir mulighet for et avvik på hele 20 mm, mens det i forbrukerens bolig er målt 10 mm. (*Jfr referatet fra ett-årsbefaringen*) Dermed anføres det at avviket ligger innenfor kravet, og at det således ikke foreligger mangel. Uansett hevdes det at avviket er beskjedent, og at en eventuell utbedring vil være svært omfattende. Kostnaden hevdes ikke å stå i et rimelig forhold til det som oppnås, med henvisning til buofl § 32.

Entreprenøren tar i tillegg forbehold om at det er reklamert for sent, jfr buofl § 30.

Forbrukeren svarer 10. oktober 2013. Han påpeker at det ikke ble registrert helningsavvik ved overtakelsen 9. desember 2011, mens det ved ett-årsbefaringen 8. januar 2013 var oppstått et slikt avvik i det sør-østre hjørnet i leiligheten. Samtidig hevdes det at det ble registrert en "*tydelig luftstrøm*" utenfra i underkant av gulvlist. Forbrukeren hevder at entreprenøren lovte å ordne opp i dette. Han opplyser imidlertid at "*overraskelsen var stor da vi oppdaget at reparasjonen bestod i å presse ned parketten og tilskjære gulvlisten slik at den passet mot vinduskant*".

Forbrukeren hevder at hans far tok kontakt med entreprenøren i april 2013, og at *han* lovte å ta en befaring "*sammen med en betongmann*". Da dette ikke skjedde, opplyses det at faren tok ny kontakt med entreprenøren i juni eller juli, og at entreprenøren da stilte opp, men uten betongmann. Det hevdes at entreprenøren var enig i at skjevheten på gulvet "*ikke var bra*", men det erkjennes at han ga uttrykk for at en eventuell utbedring ville medføre omfattende arbeid og en stor kostnad.

Det opplyses at reklamasjonsmeldingen 2. september ble skrevet på oppfordring fra entreprenøren, og at han da ga beskjed om at han med grunnlag i denne ville komme tilbake til hva som kunne gjøres. Forbrukeren spør derfor om han nå skal forstå entreprenøren dit hen at han ikke ser noen grunn til å gjøre noe med forholdet.

Vedrørende forbeholdet om at det (kan påberopes at det) er reklamert for sent, spør forbrukeren om entreprenøren står ved dette, ved å vise til at han i et møte *"sa at reklamasjonstid ikke var noe problem her"*.

Forbrukeren opplyser at det etter entreprenørens befaring er oppdaget *"betydelig helningsavvik i gangen"*, med henvisning til utsagnet i meldingen fra 2. september 2013 om nyoppdagelser. Han spør om dette er noe entreprenøren ønsker å sjekke.

Grunnforholdene i området opplyses å bestå av *"dyp leire i underkant av jordlaget"*. Dermed uttrykkes frykt for at det ikke ble gravd dypt nok før tomte ble oppfylt *"rikelig med steinmasser"*, slik at *det* er grunnlaget for det helningsavviket som er avdekket. Det stilles også spørsmålsteget ved om dette kan føre til større avvik med tiden. Forbrukeren spør hvor lang reklamasjonstid han har dersom dette kan påvises, og hva slags armering som er benyttet i grunnmuren.

Dersom leiligheten eventuelt skal videreselges anfører forbrukeren at han er ansvarlig for at manglene vises for kjøper. Dermed hevdes det at de vil føre til fratrekk i salgspris. Han opplyser at han derfor vil søke ekstern faghjelp i saken. Dersom vedkommende gir han medhold i at det foreligger mangel, opplyses det at utgiften vil bli krevd refundert fra entreprenøren.

Entreprenøren har søkt juridisk bistand. Advokaten sender e-post til forbrukeren 25. oktober 2013 der han orienterer om at det er forbrukeren som har bevisbyrden for sitt krav. På nåværende tidspunkt anføres det ikke å foreligge grunnlag for erstatning eller prisavslag, med henvisning til buofl, men det opplyses at saken vil kunne vurderes på nytt dersom det fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på anførte mangler. Det tas imidlertid igjen forbehold om at det er reklamert for sent.

Ny e-post følger 12. november 2013. Det gjentas det at entreprenøren oppfatter det slik at det ikke foreligger mangel, med henvisning til buofl. For at han skal kunne ta standpunkt til forbrukerens krav opplyses det imidlertid at kravet må dokumenteres. Når dokumentasjon foreligger opplyses det at kravet vil bli vurdert på nytt.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 22. januar 2014 med beskjed om at han har engasjert en takstmann til å foreta målinger av helling/ujevnheter på gulvet. Rapporten vil bli oversendt når den foreligger.

Takstmannens rapport foreligger 29. januar 2014. Under *"Skadeomfang"* opplyses følgende:

Det registreres planhetsavvik og helningsavvik på gulv i stue og i gang

Det registreres trekk under stort stuevindu mot øst

Undertegnede kan ikke si om avvikene har vært fra begynnelsen, eller om de har utviklet seg etter hvert. Det kan ikke sies med sikkerhet at bygget ikke er i bevegelse. Dersom avvikene skyldes setning er det usikkert om setningen vil forverre seg

Planhetsavviket opplyses registrert til 5 mm målt med en 2 m lang rettholt i området ved dør til baderom i gang, der det også var *"svikt og noe knirk i parketten"*. I området foran peisovnen ble det målt 3 mm, i tillegg til at det var en svikt i parketten *"ved normal gange"*. Også under et spisebord ble det målt 3 mm, mens det i *"hjørnet mot sørøst"* ble registrert 5 mm. Gulvet i hjørnet mot sørøst opplyses å ligge 20 mm lavere enn gulvet ved døra til gangen i stua. Dette betegnes som et retningsavvik, mens avviket opplyses å være 15 mm for

en målelengde stor 1,5 m. Bunnkarmen på stuevindu mot øst opplyses å ha et retningsavvik på 5 mm for en målelengde på 1,45 m.

Overnevnte byggdetaljblad fra Sintef Byggforsk om anbefalte toleansekrav vedlegges.

Takstmannen viser til toleransekravene i NS 3420, men han har også med opplysningen om at denne i utgangspunktet kun gjelder ved tidspunktet for overtakelse, og uten påførte nyttelaster. Han gjengir også standardens opplysning om at avvik som oppstår på et senere tidspunkt som følge av for eksempel underdimensjonering, uttørking, krymping, setninger og uforutsatt bruk av bygningen ikke er ment å ivaretas av toleransekravene.

Det konkluderes med at trekken under vinduet kan være et symptom på at bygget har beveget seg. Trykktesting anbefales, slik at denne kan sammenlignes med tidligere tester.

Parketten opplyses å ligge på et undergulv som ikke tilfredsstiller toleransekravet i NS 3420 og parkettprodusentens leggeanvisning, som begge opplyses å angi ± 3 mm målt over 2 m. Det vises til at undergulvet kan avrettes med flytesparkel og sliping.

I den grad entreprenøren har sjekkliste som viser resultater fra utførte målinger i byggeperioden, anbefales det at disse sammenlignes med de målingene som nå er foretatt for å se om avvik har økt, eller om de har vært der fra dag *en*.

Overnevnte rapport sendes entreprenøren og hans advokat 30. januar 2014. Forbrukeren opplyser at han regner med at entreprenøren, med grunnlag i rapporten, vil foreta en ny vurdering av kravet om utbedring, eller alternativt tilby et prisavslag "*tilsvarende skaden*".

Takstmannen sender 3. februar 2014 faktura stor kr 4 200 til forbrukeren.

Forbrukeren sender e-post til entreprenørens advokat 5. februar 2014 men anmodning om at han bekrefter mottaket av takstrapporten, og bekrefter at entreprenøren vil foreta ny behandling av reklamasjonen.

Entreprenørens advokat svarer forbrukeren 12. februar 2014 at han fortsatt ikke kan se at det foreligger mangel. Han anfører imidlertid at *det* ikke er avgjørende for konklusjonen om at det uansett er reklamert for sent, jfr buofl § 30, også henvist til forbehold tatt i e-post fra 10. oktober 2013. (*Riktig dato er 13. september 2013 (s.)*) Advokaten redegjør for den relative reklamasjonsfristen om "*rimeleg tid*" i hht § 30 første ledd, regnet fra da forbrukeren *oppdaget* (hadde konkret kunnskap) eller *burde ha oppdaget* en mangel, og den absolute fristen på 5 år regnet fra overtakelsestidspunktet. Dessuten vises det til fristen om å reklamere "*så snart råd er*" vedrørende mangler oppdaget ved en overtakelsesforretning eller under en ett-årsbefaring.

Advokaten viser til at det ikke ble påberopt mangler med gulvet ved overtakelsen, og at fristen om "*rimeleg tid*" dermed gjelder. Første reklamasjon på skjeve gulv hevdes mottatt under ett-årsbefaringen 8. januar 2013. Det anføres at det avviket som det da ble reklamert på "*må ha vært et pågående forhold*" som skulle vært kjent for forbrukeren, eller burde vært kjent, på et langt tidligere tidspunkt. Dermed konkluderes det med at det er reklamert for sent.

Forbrukeren opplyses om at han har anledning til å fremme sak for Boligtvistnemnda dersom han er uenig, med henvisning til nemndas nettside.

Forbrukeren svarer 27. februar 2014 ved å anføre at entreprenørens konklusjon må være feil, med henvisning til takstrapporten. Det vises spesielt til uttalelsene om trekk under vindu og skjevheten i undergulvet som overstiger toleransene i NS 3420 og parkettleverandørens toleransekrav. Dessuten etterlyses sjekklister fra byggeperioden med angivelse av måleresultater. Det hevdes at det i TEK10 settes krav om slike.

Forbrukeren aksepterer ikke at han har reklamert for sent, da han anfører til at han har en frist på 5 år for skjulte mangler. Han bekrefter at han reklamerte 8. januar 2013, men opplyser at avviket ble konstatert under et familieselskap julen 2012. Forbrukeren anfører at han umulig kunne ha kjennskap til den skjulte mangelen tidligere, slik at han kunne ha reklamert tidligere enn ved ett-årsbefaringen. Han hevder igjen at entreprenørens byggeleder, under et møte i august 2013, uttalte at reklamasjonstiden ikke var noe problem ettersom mangelen var påpekt under ett-årsbefaringen 8. januar. For øvrig opplyses det at det nå nylig har oppstått knirk i stuegulvet. Utgiften til takstmann stor kr 4 200 kreves dekket av entreprenøren. I tillegg opplyses det at det vil bli fremmet krav om dekking av utgifter til rettshjelp og juridisk bistand.

Forbrukeren sender e-post til entreprenørens advokat 3. mars 2014. Han hevder at entreprenøren godtok reklamasjonen knyttet til skjevhet i gulvet ved ett-årsbefaringen 8. januar 2013, og at det ble avtalt at det skulle ordnes opp i forholdet. Det erkjennes at entreprenøren utførte noe arbeid, men dette opplyses kun på ha bestått i at han tilpasset gulvlist ved å presse den ned mot parketten slik at det ikke lenger var noen sprekke mellom list og parkett. Dermed opplyses det at entreprenøren også fikk "*skjult trekk fra luft utenfra*". Forbrukeren opplyser at han tok kontakt med entreprenøren da dette ble oppdaget, men at det tok hele 4 måneder før han etter purring var villig til å se på saken på nytt. Da *det* skjedde, hevdes det at entreprenøren sa seg enig i at reklamasjonsarbeidet ikke var utført slik det skulle vært gjort. Dermed uttrykkes det overraskelse over at entreprenøren i ettertid ikke vil godta fremført reklamasjon, til tross for overnevnte enighet. Forbrukeren spør også hvorfor entreprenøren ikke allerede ved ett-årsbefaringen påberopte at det var reklamert for sent.

Entreprenørens advokat svarer 13. mars 2014. Han bestrider at entreprenøren erkjente at helningsavvik på gulv og trekk i underkant vindu ble erkjent som mangler ved ett-årsbefaringen 8. januar 2013. Det erkjennes imidlertid at det ble utført en utbedring ved at gulvlist ble flyttet slik at de kom helt ned til gulvet, men det hevdes at *det* ikke var noen aksept for at det var mangler i form av helningsavvik på gulvet.

Det vises videre til forbrukerens utsagn i hans e-post fra 10. oktober 2013 om at han i juli 2013 ble anmodet om å sende inn en skriftlig reklamasjon. Det anføres at entreprenøren, ut ifra denne, skulle vurdere om det forelå mangler som han var ansvarlig for. Etter vurdering av fremlagt dokumentasjon vises det til at entreprenøren har konkludert med at han ikke er ansvarlig for det påberopte forhold. Dessuten anføres det igjen at det er reklamert for sent, med henvisning til avhl § 4-19. (*Selv om det er buofl som gjelder for avtalen*). Forbrukeren anbefales igjen å fremme sak for Boligtvistnemnda eller alternativt domstolen om han er uenig.

Forbrukeren svarer 24. mars 2014. Han stiller spørsmålstegn ved om overstående brev egentlig er forfattet av entreprenøren, selv om det er signert av hans advokat. Utsagnet om at det ikke ble reklamert på helningsavvik på gulv og trekk i underkant vindu under ett-årsbefaringen 8. januar 2013 betegnes som "*blank løyn*". Advokaten oppfordres til å lese

punktet i protokollen med tekst "*sør-østre hjørne seget 1 cm fra 3 m hver vei*". Forholdet hevdes diskutert under befaringen, der man også omtalte mulige årsaker, og mulige utbedringsmetoder. Entreprenøren hevdes å ha gitt uttrykk for at han som en mulig løsning så for seg at man måtte ta opp deler av parketten og slipe ned undergulvet, samt legge flytsparkel. Forbrukeren opplyser at den utbedringen som ble foretatt av entreprenøren i form av justering av gulvlister skjedde uten at han var til stede, slik at det ikke var mulig å iaktta hva som faktisk ble gjort. Utførelsen hevdes å ha vært et forsøk på å skjule mangelen slik at man ikke lenger kunne kjenne "*spretten*" i parketten og trekken i underkant av vinduet. Dette betegnes som "*juks og svindel*".

Forbrukeren bestrider at det var enighet om at entreprenøren skulle få anledning til å vurdere om det forelå mangler som han var ansvarlig for etter at reklamasjonsmeldingen, på oppfordring i juli 2013, ble innsendt 2. september 2013. Det anføres at denne aldri skulle anses som en ny reklamasjon, da det allerede var reklamert under ett-årsbefaringen.

Forbrukeren viser ellers til at det i etterkant, bl.a. med grunnlag takstrapporten, er anført at det er helningsavvik flere steder, samt knirk. Disse forholdene hevdes å utgjøre forhold som tidligere var skjulte, slik at reklamasjonsfristen er 5 år. Det vises til at det gikk mindre enn 1 måned fra forholdene ble oppdaget til det ble reklamert. (*Fra julen 2012 til 8. januar 2013*) Dermed spør forbrukeren hvordan det kan hevdes at det er reklamert for sent, og *når* advokaten mener siste frist for å reklamere var.

Sjekklistene og resultat av trykktesting etterlyses. Det opplyses for øvrig at det er tatt kontakt med juridisk bistand, og at svar ventes innen 5 uker.

Entreprenørens advokat svarer 10. april 2014. Han viser til den fortrykte teksten i protokollen fra ett-årsbefaringen:

NB! Vi gjør oppmerksom på at påpekte feil eller mangler ikke nødvendigvis er reklamasjonsberettiget og må vurderes i hvert enkelt tilfelle

Det anføres at det er *det* entreprenøren har gjort før han konkluderte med at det ikke foreligger en reklamasjonsberettiget mangel. Grunnlaget hevdes igjen å være at det ikke ble reklamert rettidig. Forbrukerens utsagn om at han har 5 års reklamasjonsrett vedrørende skjulte feil og mangler anføres basert på en misforståelse, med nok en henvisning til buofl § 30 første ledd om at det må reklameres "*innan rimeleg tid*". Advokaten viser til en høyesterettsdom fra 2010 vedrørende reklamasjonsforhold knyttet til omsetning av en leilighet i hht avhl, der det bl.a. opplyses å stå at det er "*få grunner til at reklamasjonstiden i utgangspunktet skal være så svært mye lenger enn to måneder ved kjøp av fast eiendom*". Det anføres at den aktuelle § 4-19 i avhl tilsvarende § 30 i buofl, og at overnevnte tolkning også vil gjelde for angjeldende tilfelle. Dermed hevdes det igjen at det ble reklamert for sent fordi avviket på gulvet *ble* oppdaget eller *burde vært* oppdaget langt tidligere enn 8. januar 2014.

Det opplyses for øvrig at det ikke er foretatt noen trykktesting av boligen, men det hevdes at det er brukt materialer, metoder og preaksepterte løsninger som skal tilfredsstillende forskriftens krav til tetthet.

Forbrukeren har engasjert advokat som skriver til entreprenørens advokat 11. april 2014. Det redegjøres for sakens fakta i hht overstående. Advokaten hevder at forbrukeren har reklamert i tide, og at de reklamerte forholdene utgjør en mangel ved boligen som forbrukeren har krav på blir rettet for entreprenørens regning.

Med henvisning til buofl § 30 tredje ledd anføres det at en mangel som oppdages under en ett-årsbefaring etter buofl § 16 må påberopes så snart som mulig. Det hevdes imidlertid at det er tilstrekkelig med en "*nøytral reklamasjon*", og en reklamasjon med krav om retting. Det anføres at det ikke kan stilles samme krav til en forbruker som til en næringsdrivende når forbrukeren oppdager eller burde oppdage mangelen, og at det kan ta noe tid før forbrukeren i det hele tatt blir oppmerksom på feilen og skjønner at den har sin bakgrunn i mangel ved arbeidet. Advokaten viser til at forholdet med et helningsavvik på 10 mm på gulvet ble oppdaget i julen 2012, og nedfelt i protokollen fra ett-årsbefaringen 8. januar 2013. Det anføres at det ikke kan stilles høye aktsomhetskrav til en forbruker ved en avtale om oppføring av bolig som i angjeldende tilfelle, fordi forbrukeren ikke innehar den nødvendige fagkunnskapen og dermed forutsetningen til å oppdage mangler som ikke er åpenbare, og fordi boligen er helt ny. Dermed hevdes det at forbrukeren ikke burde ha oppdaget siget i gulvet før i julen 2012. Det anføres at forbrukeren reklamerte ved ett-årsbefaringen og at det ble fremsatt krav om retting. Dessuten vises det til takstrapporten og at manglene og den potensielle setningsskaden ble ytterligere spesifisert og utredet i rapporten. At entreprenøren ved ett-årsbefaringen var enig i at det forelå mangel hevdes underbygget ved at han prøvde å utbedre ved å tilpasse gulvlistene, selv om *det* ikke var tilstrekkelig. Det anføres dermed at reklamasjonsfristen *ikke* ble oversittet.

Videre hevdes det at entreprenøren mistet sin rett til å gjøre reklamasjonsinnsigelser gjeldende ved at han faktisk påtok seg å utbedre manglene, og foretok det hevdet mislykkede forsøket.

Når det gjelder knirk vises det til forbrukerens brev fra 27. februar 2014 om oppstått knirk i stuegulvet. Forholdet hevdes å ha utviklet seg over tid, men det anføres at det første ble "*synlig*" for forbrukeren rett i forkant av brevet. Dermed hevdes det å være reklamert rettidig. Det antas at knirken er et utslag av "*de øvrige problemene*".

Det anføres at overnevnte forhold viser at entreprenørens arbeider ikke er utført på "*fagleg godt vis*" i hht buofl § 7, og at det således foreligger mangel. Spesielt vises det til takstmannens utsagn om at undergulvet ikke tilfredsstiller parkettleverandørens toleransekrav i hans leggeanvisning.

Forbrukeren krever primært at entreprenøren skal rette i hht buofl § 32. Dersom det ikke skjer kreves prisavslag i hht § 33. Rettingen kreves utført innen 21 dager. For øvrig etterlyses igjen dokumentasjon på utført trykktest, med henvisning til TEK10.

Entreprenøren fremmer, via sin advokat, sak for Boligtvistnemnda 2. juni 2014. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Det anføres igjen at forbrukeren reklamerte for sent på helningsavviket, da det hevdes at det burde vært oppdaget tidligere enn i julen 2012 dersom det var så alvorlig som forbrukeren hevder. Det hevdes dessuten at det ikke er grunnlag for å hevde at "*bygget har beveget seg*". I den anledning vises det til utsagnet i takstrapporten om at dette ikke kan "*sies med sikkerhet*", samtidig som det anføres at bevegelser ville ført til sprekkdannelser i vegger og tak. Slike hevdes ikke påvist. Dermed anføres det å være sannsynlig at helningsavviket var der allerede ved overtakelsen og at det således er for sent å vente med å reklamere til ett-årsbefaringen.

Entreprenørens utbedring i mars 2013, bestående av justering av fotlister, hevdes å skyldes at disse hadde krøpet, og *ikke* at det var et forsøk på å utbedre helningsavviket. Dermed anføres

utbedringen ikke å kunne anses som et mislykket utbedringsforsøk av dette. Reklamasjonen på helningsavviket hevdes først fremmet skriftlig 2. september 2013.

Det hevdes at forbrukeren hadde umiddelbar kunnskap om den utbedringen entreprenøren foretok i mars 2013. Dette begrunnes med opplysningen i forbrukerens e-post fra 10. oktober 2013 om at *"overraskelsen var stor da vi oppdaget at reparasjonen bestod i å presse ned parketten og tilskjære gulvlisten slik at den passet mot vinduskant"*. Det erkjennes at forbrukeren reklamerte muntlig på helningsavviket i juni/juli 2013, dvs 3 – 4 måneder etter utbedringen av fotlistene, men *det* anføres å være for sent med henvisning til tidligere nevnte dom fra høyesterett om bl.a. en 3 måneders frist, og anførselen om at det er *"få grunner til at reklamasjonstiden i utgangspunktet skal være så svært mye lenger enn to måneder ved kjøp av fast eiendom"*.

Subsidiært anføres det at helningsavviket ikke er tilstrekkelig dokumentert, med henvisning til entreprenørens redegjørelse i e-posten fra 13. september 2013. At et nytt bygg *"vil bevege seg"* slik at toleransekravene i NS 3420 ikke lenger tilfredsstilles, hevdes å være påregnelig, siden kravene kun gjelder ved overtakelsen.

Dermed nedlegges det påstand om at forbrukerens krav om retting eller prisavslag er bortfalt fordi han reklamerte for sent. Subsidiært anføres det ikke å foreligge noen mangel.

Forbrukeren sender brev til entreprenøren 11. juli 2014 der han opplyser at det i gangen, ca 4,5 m fra ytterdør, nylig har oppstått og blitt oppdaget betydelig knirk i parkett. Ved belastning på det konkrete punktet opplyses det at det merkes at parketten gir etter. Det kreves utbedring så snart som mulig i hht buofl § 33. Entreprenøren anmodes om å ta kontakt for å avtale tid for gjennomføring. Forbrukeren anmoder om at entreprenøren tar standpunkt til reklamasjonen så snart som mulig, og senest innen 14 dager.

Forbrukerens takstmann gir sin vurdering av forholdene i brev datert 5. august 2014. Det anføres at de anmerkningene som gjøres i protokollene fra overtakelsen og ett-årsbefaringen er å betrakte som *påberopte* reklamasjoner, med henvisning til kontraktens pkt 10 og 14 om at protokollene skal angi *"mangler som påvises"*. Entreprenørens forbehold i form av teksten om at *"påpekte feil eller mangler ikke nødvendigvis er reklamasjonsberettiget og må vurderes i hvert enkelt tilfelle"*, hevdes å være i strid med dette, og med buofl § 3. At entreprenøren klarte å ikke registrere helningsavviket etter at han ble gjort spesielt oppmerksom på dette, og dessuten *"krabbet"* vinduslistene 15 mm for å få dem til å passe, betegnes som ganske utrolig. Dessuten vises det til at teksten er skrevet med sort på en mørke blå bakgrunn, og at den dermed fremstår som forholdsvis utydelig. Det anføres også at en forbruker må kunne forvente at entreprenøren, til en ett-årsbefaring, stiller med representanter som både har kompetanse og myndighet til å ta stilling til de merknadene en forbruker kommer med.

Takstmannen viser ellers til at det ved ett-årsbefaringen, i hht protokollen, *ble* påvist sprekker i overgang vegg/tak og ved gulvlist i stue, samt luftlekkasjer. Dette opplyses utbedret.

Det vises for øvrig til at det ikke kan påberopes at det er reklamert for sent dersom entreprenøren eller noen han svarer for har *"fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles"*.

Det anført påviste avviket på 15 mm over en målelengde på 1,5 m hevdes å ligge langt over tillatt avvik. Selv om det erkjennes at standardens krav bare gjelder ved overtakelsen, anføres det at *det* ikke betyr at entreprenørens ansvar for deformasjoner opphører på samme tidspunkt. Han vil fortsatt være ansvarlig for resultatet av unnlatelser og feil som er gjort under utførelsen, og som ligger latent i bygget. Et betonggulv hevdes ikke å kunne sette seg 15 mm uten at det foreligger utførelsesfeil. Årsaken opplyses å kunne være at massene under gulvet ikke har vært tilstrekkelig komprimert eller at det ved utstøping har vært en luftlomme i isolasjonssjiktet som har medført setning i ettertid. Uansett hevdes det at entreprenøren er ansvarlig. Det vedlegges for øvrig resultater fra målinger foretatt av en annen person. De viser planhetsavvik i stue på fra 2 mm til 7 mm målt med rettholt med lengde 2 m. Helningsavviket på gulvet i stua ut av badet opplyses å være 12 mm, mens det 3 andre steder opplyses målt til 10 mm. Det opplyses for øvrig at det er betydelig knirk i parketten, og at en terrassedør er vindskjev slik at den er vanskelig å lukke. Dersom avvikene på gulvet var til stede allerede ved overtakelsen, anføres det at den som la parketten burde varslet.

Det erkjennes at en fullstendig utbedring kan synes "*uforholdsmessig*" (kostbar), men det hevdes at gulvet, slik det nå er, utvilsomt vil ha negativ effekt på en eventuell salgsverdi. I verste fall antas det at potensielle kjøpere ikke vil gi bud på grunn av de uklare årsaksforholdene. I den grad forbrukeren skal godta en økonomisk kompensasjon hevdes den å måtte tilsvare den økonomiske risikoen forbrukeren påtar seg ved ikke å få mangelen utbedret.

Utdrag fra diverse byggdetaljblader vedlegges.

Forbrukeren sender brev til entreprenøren 7. august 2014 der han reklamerer på at terrassedøra mot sør har "*seget betraktelig*" slik at den nå er vanskelig å låse. Det opplyses at forholdet ble oppdaget etter at han kom hjem fra ferie. Det kreves utbedring så snart som mulig i hht buofl § 33. Entreprenøren anmodes om å ta kontakt for å avtale tid for gjennomføring. Forbrukeren anmoder om at entreprenøren tar standpunkt til reklamasjonen så snart som mulig, og senest innen 14 dager.

Forbrukerens takstmann har 8. august 2014 utarbeidet et oppsett over antatte kostnader forbundet med utbedring av gulv og terrassedør. For gulv og parkett anslås kr 90 000, mens ny terrassedør inkl arbeid utgjør kr 15 000 slik at totalbeløpet for materialer og arbeid, inkl flyttekostnader for møbler og kostnad med overnatting utenfor hjemmet blir kr 105 000.

Forbrukerens advokat gir tilsvaret til nemnda 15. august 2014. Det redegjøres for saksforløpet. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Det påpekes spesielt at det i protokollen fra ett-årsbefaringen er anmerket at det er spekk i overgangen tak - vegg diverse steder. Siden disse ikke ble registrert ved overtakelsen, hevdes *det* å indikere at det *har* vært bevegelser i bygningen i ettertid, og at det således ikke er sannsynlig at skjevheten på gulvet var der ved overtakelsen.

Til entreprenørens anførsel om at forbrukeren reklamerte for sent etter hans utbedring i form av justering av fotlister, vises det til "*nyere forarbeider til bustadoppføringslova, NOU 1992:9 s. 77, som det også vises til i Ot.prp til loven*". Der hevdes det å fremgå at "*dersom rettings er mislykka, er den opphævelege mangelen framleis til stades, og den første reklamasjonen gjeld*". I samme avsnitt opplyses det å stå at "*dette er en særskilt forskjell fra håndverkertjenesteloven*". Dermed anføres det at forbrukeren ikke kan ha mistet sin rett fordi