

Protokoll i sak 771/2014

for

Boligtvistnemnda

11.03.15

Saken gjelder: Reklamasjoner på utført arbeid og krav om dagmulkt

1. Sakens faktiske sider

Det er ikke opplyst for Boligtvistnemnda når partene inngikk kontrakt, men i klagen for nemnda opplyser forbrukeren at det dreier seg om kjøp av en enebolig som ikke er fullført på avtaletidspunktet.

Det avholdes overtakelsesforretning 20. desember 2012. I protokollen opplyses 4 forhold som skal ordnes, med angivelse av tidsfrist, men ingen av disse gjelder forhold nemnda skal behandle. Det er for øvrig notert: «Byggetid: ok».

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at det kort tid etter innflytting kom mye vann inn i huset, men at det også var andre forhold som gjorde at han engasjerte en takstmann til å foreta befaring av boligen i forkant av forventet ett-årskontroll med entreprenøren. Takstmannen foretar befaring og utarbeider rapport 8. november 2013. Det påpekes diverse forhold inne og ute som må/bør utbedres.

Partene avtaler 23. januar 2014 ett-årskontroll 29. januar.

I e-post til entreprenøren 3. februar 2014 spør forbrukerens takstmann om entreprenøren har mottatt fotografier av manglende musetetting i overgang til hjørnebord. Entreprenøren svarer omgående at bildene er mottatt, og at han har levert disse til sin byggesjef for videre behandling av forholdet.

Det avholdes ett-årskontroll som avtalt. Partene går åpenbart igjennom forholdene nedtegnet i takstrapporten fra 8. november 2013. Forbrukeren purrer 19. mars på svar vedrørende entreprenørens behandling av de angitte forhold.

Entreprenørens svarer 25. mars 2014 at han vil gi tilbakemelding senere samme uke. Forbrukeren purrer på svar 4. april.

- Entreprenøren gis en frist til 1. juli 2015 for å undersøke og utbedre forhold i hht pkt 2.10
- For øvrige forhold gis forbrukeren ikke medhold

Entreprenøren svarer 8. april 2014. (*Sort tekst*) Han anfører at det er reklamert for sent på flere av forholdene fordi det hverken ble reklamert ved overtakelsen eller innen rimelig tid etter denne. I nedenstående tabell er kommentarene stikkordsmessig gjengitt. Det samme er senere kommentarer fra takstmannen, samt en ytterligere kommentar fra entreprenøren.

Pkt.	Fra takstrapport 08.11.13	Fra entr. 1. svar 08.04.14	Fra tilleggskommentar takstmann 11.04.14	Fra entr. 2. svar 20.05.14
1	Museband dårlig avsluttet nede i hjørnebord. Åpning for mus. Må tettes	Vil utbedre i alle hjørner der dette kreves		
2	Kun snøfangere på del av tak på del av inngangsside. Viser til TEK97 om sikring der personer kan oppholde seg. Krever at entr. dokumenterer oppfyllelse av forskriftskrav	Opplyser at det er medtatt 20 lm snøfangere. Hvis ikke alt er montert blir dette gjort i hht avtale med forbr. Viser til at det er etterlyst bilder som viser hvor det nå er montert. Ikke mottatt.	Ikke montert 20 lm. Hvis entr. mener 20 lm er tilstrekkelig i hht TEK-krav, må det dokumenteres.	Etterlyser igjen bilder som viser hvor det er montert. Ber om at slike oversendes.
3	Montert beslag som overvannbord over vinduer. Sikrer mot vanninntrengning bak kledning, men hevder snø/vann kan trekke ned mellom vannbord og overlist, og at det der ikke er tilgjengelig for vedlikehold.	Opplyser at belistningen er utført i hht bedriftens detaljer. Avviser reklamasjon.	Anfører at etablert løsning er utrolig dårlig i forhold til behov for fremtidig vedlikehold. Ikke egnet på Vestlandet.	Anfører at takstmannens synspunkt er subjektivt. Opprettholder tidligere standpunkt
4	Skader i overflate Takess-plater soverom mot nordøst. Markerte sprang mellom plater. Kan skyldes feil i fals på platene. Buling på del av yttervegg. Målt 4 mm over lengde 25 cm. Anføres å være det dobbelte av toleransekravet	Ikke reklamert på ved overtakelsen. NS 3420 sine toleranseregler gjelder kun ved overtakelse – ikke senere. Reklamasjonen avvises. Tilbyr likevel minnelig løsning med akryl mellom taklist og vegg ved den ene bulingen	Burde vært oppdaget og utbedret før overtakelsen. Anfører at entr. har ansvaret for oppfyllelse av forskrift og for godt håndverk. Stiller spørsmålstegn ved entreprenørens egenkontroll.	Anfører at forhold vedr. og rundt overtakelse er godt beskrevet i buofl, NS 8405 samt i rettsavgjørelser. Opprettholder tilbudet om minnelig løsning
5	Merker etter blyant som viser hvor rør ligger i skillevegger/yttervegger. Må fjernes. Merker i flere rom.	Vil gå over å fjerne merkene.		
6	Skal være lekkasjevarsler i kjøkkenbenk. Må evt. dokumentere at det ikke er krav	Vil montere lekkasjevarsler i benken.		
7	Skade på vinduskarm i stue. Rester etter fugeskum mellom vinduslister og foringer i flere rom. Må fjernes.	Ikke reklamert ved overtakelsen, dermed reklamert for sent. Vil likevel som minnelig løsning se på forholdene	Setter pris på tilbudet om løsning, men stiller igjen spørsmålstegn ved at entr. egenkontroll ikke fanget opp forholdet tidligere	Samme som for overstående pkt 4. Opprettholder tilbudet om minnelig løsning
8	Sluttstykker på flere innv. dører må justeres	Aksepterer å justere		
9	For lang avstand spikerfester på del av listverk bad. Registret 80 cm	Vil etterse og eventuelt etterspikre		
10	Sprang mellom enkelte fliser på bad målt til 1,7 mm mot anført tillatt 1,2 mm.	Ikke reklamert på ved overtakelsen. NS 3420 sine toleranseregler gjelder kun ved overtakelse – ikke senere. Reklamasjonen avvises.	Hevder forholdet ikke har endret seg siden boligen ble tatt i bruk. Burde vært oppdaget gjennom entreprenørens egenkontroll	Samme som for overstående pkt 4. Opprettholder avvisningen av reklamasjonen.
11	Vindtett papp innside gavlvægger ikke klemt til underlaget. Pappen siger ned på ene gavl og blir defekt. Mister da sin tiltenkte funksjon. Papp bør festes med klemlister.	Forstår ikke helt hva det vises til. Anmoder om å få tilsendt billedokumentasjon.	Ingen kommentarer	Anmoder igjen om å få tilsendt billedokumentasjon

12	Virker å være noe åpent mellom lufterør for kloakk og takpanner. Innblåsing av snø kan forekomme.	Ikke reklamert ved overtakelsen, dermed reklamert for sent. Vil likevel som minnelig løsning se på forholdene	Vanskelig å få frem på bilde. Dreier seg om tetting mot finkornet snø. Sjekkes lettest på stedet. Må være tett rundt alle takgjennomføringer	Vil se nærmere på forholdene og sjekke om leverandørens monteringsanvisning er fulgt
13	Ikke tilført isolasjon rundt takluke	Vil isolere bedre rundt luka		
14	Må fremlegges dokumentasjon på at kasser for spotlights er tilfredsstillende limt og tettet mot diff.plast i himling	Ikke utført av oss eller vår underleverandør		
15	Ledning varmtvannsbereder henger løst og bør festes. Hvis over 2 KW kreves fast tilkobling.	Leverert varmtvannsbereder har effekt under 2 KW og trenger ikke fast tilkobling		
16	Anbefaler lagt akryl rundt gjennomføring avtrekksrør for sentralstøvsuger i himling	Vil bli utført		
17	Forhold betegnet «nye punkter» men ikke i takstrapport			
18	Terskel ved inngangsdør	Vil skifte terskel		
19	Vært vannlekkasje ved pipe?	Kan ha vært vannlekkasje. Vil undersøke nærmere og utbedre hvis så		
20	Leveres det med 2 fjernkontroller til den typen garasjeport som er bestilt?	Vil sjekke om det leveres med 1 eller 2		
21	Utført trykktest?	Vil bli gjennomført hvis ikke gjort		

Entreprenøren sender brev til forbrukeren 9. april 2014 der han opplyser at det er besluttet at det regionskontoret som befinner seg i forbrukerens område vil bli nedlagt. Forespørsler og eventuelle reklamasjoner som er fremmet før 1. februar 2014 bes sendt skriftlig til den som har signert brevet. Entreprenøren opplyser at han har måttet konsentrere seg om å få fullført de boligene han hadde under oppføring, og at det har krevd ekstra ressurser. Det beklages at dette har gått ut over fremdriften med å få utbedret anmerkede forhold i protokollen fra ett-årsbefaringen. Det opplyses hvem som fra uke 17 er engasjert til å administrere dette arbeidet, og at man regner med å være noenlunde à jour innen 1 måned. Entreprenøren beklager det inntrufne, men også at han ser frem til et videre godt samarbeid i reklamasjonstiden. På fremlagt kopi for nemnda har forbrukeren påført teksten «Dette var det siste vi hørte fra «entreprenøren»».

Forbrukerens takstmann kommenterer 11. april 2014 (*rød tekst*) entreprenørens svar på takstrapporten. Kommentarene er inntatt i overstående tabell.

Forbrukeren tar telefonisk kontakt med Huseiernes Landsforbund 25. juni 2014, og følger opp med eget brev som sendes i e-post 30. juni. Han vedlegger åpenbart entreprenørens svar på overnevnte takstrapport. Han orienterer bl.a. om entreprenørens gjentatte skifte av person med ansvar for utbedringer på boligen, og anfører at han 9. april 2014 fikk beskjed om at aksepterte reklamasjoner skulle være utført innen ca 1 måned. Etter det hevdes det at intet har skjedd, og at ingen hos entreprenøren svarer på telefon.

Forbrukeren viser til at entreprenøren for enkelte forhold har anført at disse ikke ble påpekt ved overtakelsen. Spesielt omtales en manglende lufteventil (*omtales som takhatt i e-post fra*

11. april 2014) i vaskerommet som først ble montert 2 måneder etter at boligen var tatt i bruk. Forholdet opplyses oppdaget av takstmannen. (*Ikke i overnevnte takstrappreport*) Forbrukeren spør hvordan han, som ikke er fagmann, kunne ha oppdaget og påpekt dette tidligere. Vedrørende overstående tabellpunkt 7 om skade på vinduskarm, opplyses det at det dreier seg om transportskade, og at entreprenøren har utbedret ett hakk, mens resten anføres å gjenstå. Det påpekes at entreprenøren kun er villig til å utbedre forhold som ikke koster han noe.

Huseiernes Landsforbund svarer, men kun første side er fremlagt for nemnda. Forbrukeren orienteres om at det er buofl som regulerer avtalen med entreprenøren, og hvilke paragrafer som gjelder vedrørende mangler, med spesiell henvisning til §§ 25 – 27 og § 7. Det vises også til reklamasjonsreglene i § 30. Selv om ikke takstrappporten er fremlagt for landsforbundet, antas det at de forhold som påpekes i den er mangler i hht nevnte lov.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda. Klagen mottas 14. august 2014. Det vises til overstående. Forbrukeren opplyser at han ikke har hørt noe fra entreprenøren siden 20. mai og at han verken oppnår kontakt via telefon eller e-post. Han krever at entreprenøren skal rette de feilene som ble påpekt ved ett-årskontrollen (*ikke fremlagt egen protokoll fra denne, men takstrappporten fra november 2013 åpenbart gjennomgått*), og at han skal betale dagmulkt stor kr 1 000.

Entreprenøren gir tilsvaer 24. oktober 2014. Han opplyser at han står fast ved sine standpunkt opplyst i siste svar til forbrukeren 20. mai, gjengitt i overstående tabell. Det vises til at forbrukeren har fått tilbud om minnelige løsninger for enkelte av sine reklamasjonspunkter, og at det er etterlyst billegdokumentasjon for enkelte forhold. Slik dokumentasjon opplyses fortsatt ikke mottatt. Entreprenøren poengterer at han ønsket at alle forhold var avklart før han ville foreta utbedringer.

Forbrukerens krav om dagmulkt opplyses ikke tidligere fremmet, samtidig som det vises til anmerkningen i overtakelsesprotokollen om «byggetid ok». Subsidiært anføres det at kravet er for sent fremsatt. Dermed avvises kravet.

Forbrukeren gir tilsvaer 28. oktober 2014. Han redegjør igjen for skiftet av ansvarlige hos entreprenøren vedrørende oppfølging av reklamasjonspunkter, og påpeker de vanskelighetene dette førte til fordi han måtte forholde seg til stadig nye personer. Vedrørende entreprenørens etterlysning av billegdokumentasjon, viser forbrukeren til takstmannens e-post fra 3. februar 2014, og entreprenørens bekreftelse fra samme dag, som anføres å dokumentere at bilder ble oversendt «for videre behandling». Dermed opprettholdes tidligere krav.

Entreprenøren svarer 11. november 2014. Han anfører at de bildene som omtales i e-postene fra 3. februar 2014 kun gjaldt manglende musetetting, og at dette forholdet ble akseptert som reklamasjon 8. april 2014. (*Jfr pkt 1 i overstående tabell*) Billeddokumentasjon knyttet til anført manglende montering av snøfangere og vindtettpapp i gavl etterlyses fortsatt.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukeren inngår avtale med entreprenøren om kjøp av enebolig som ikke er fullført på avtaletidspunktet. Avtalen er ikke fremlagt for nemnda, men det avholdes

overtakelsesforretning 20. desember 2012. I protokollen opplyses 4 forhold som skal ordnes, med angivelse av tidsfrister, men ingen av disse gjelder forhold nemnda skal behandle. I et eget punkt nedfelles: «Byggetid: ok».

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at det kort tid etter innflytting kom mye vann inn i huset, men at det også var andre forhold som gjorde at han engasjerte en takstmann til å foreta befaring av boligen i forkant av forventet ett-årskontroll med entreprenøren. Takstmannen foretar befaring og utarbeider rapport 8. november 2013. Han påpekes diverse forhold inne og ute som han mener må/bør utbedres.

Partene avtaler 23. januar 2014 ett-årskontroll 29. januar. Denne gjennomføres, men det er ikke fremlagt noen egen protokoll. Alt tyder imidlertid på at man gjennomgikk overnevnte takstrapport, og at den dannet grunnlaget for forbrukerens anførsler.

I tiden som følger kommuniserer partene om innholdet i rapporten, der forbrukeren hovedsakelig støtter seg til uttalelser fra sin engasjerte takstmann. Partene kommer imidlertid ikke til enighet vedrørende alle anførte forhold, og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda. Den registreres mottatt 14. august 2014. Det kreves at entreprenøren skal utbedre de manglene/feilene som ble påpekt ved ett-årskontrollen. I tillegg kreves dagmulkt stor kr 1 000.

2.2 Snøfangere

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder via sin takstmann at det kun er montert snøfangere på en del av taket over inngangspartiet, mens byggeteknisk forskrift TEK97 krever at tak skal sikres under der personer kan oppholde seg. Det kreves at entreprenøren eventuelt dokumenterer at han har oppfylt forskriftskravet.

Entreprenøren hevder at han har levert snøfangere til 20 lm tak. Han anmoder 8. april og 20. mai 2014 om at forbrukerne dokumenterer med fotografier hvor det er montert snøfangere, uten at slik dokumentasjon fremlegges. I den grad det er montert mindre enn forutsatt, vil han sørge for at forholdet utbedres.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det legges til grunn at det er 2007-versjonen av TEK97 som gjelder for oppføringen av forbrukerens bolig.

I § 7-45 siste ledd heter det at:

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg

Dette er nærmere presisert i veiledningen til forskriften:

Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangspartier etc. må vies særlig omhu.

Det er uklart for nemnda om entreprenøren virkelig har montert 20 lm med snøfangere i hht til det han hevder skal være levert. Forbrukeren har imidlertid fremlagt en takstrapport som

oppgir at taket over inngangspartiet ikke er tilstrekkelig sikret. Selv om forbrukeren ikke har fremlagt billedokumentasjon som krevd, kommer nemnda til at han i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger en mangel, jfr. buofl § 25 og overnevnte § 7-45 i byggeforskriften. Entreprenøren skal således foreta utbedring ved å sørge for at det er montert tilstrekkelig med snøfangere til å dekke forskriftskravet. Frist 1. juli 2015.

2.3 Beslag overvannbord vinduer

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder via sin takstmann at beslag som overvannbord over vinduer ikke er montert på en fagmessig god måte som muliggjør fremtidig vedlikeholdsbehov. Det erkjennes at beslaget sikrer at vann ikke vil trenge inn bak kledningen, men det anføres at snø/vann kan trekke ned mellom vannbordet og en overlist, og at det der ikke er tilgjengelighet for vedlikehold. Den etablerte løsningen hevdes dermed å være utrolig dårlig, og ikke egnet på Vestlandet der huset står.

Entreprenøren opplyser at utførelsen er i hht bedriftens standarddetaljer. Takstmannens anførsel anføres kun å være basert på hans subjektive oppfatning. Dermed avvises reklamasjonen.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forholdet er ikke godt belyst eller dokumentert for nemnda, men med grunnlag i det som er anført kommer nemnda til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det utgjør noen mangel, jfr buofl §§ 7 og 25. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.4 Skader/avvik Takess-plater

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at det i takstrapporten etter befaring 8. november 2013 opplyses at det er skader i overflaten på Takess-plater i himling i et soverom mot nordøst. Det anføres å være markerte sprang mellom plater som kan skyldes feil i falsen på platene. I en tilleggsbemerkning fra 11. april 2014 anfører takstmannen at forholdet burde vært oppdaget av entreprenøren og utbedret før overtakelsen. Han stiller derfor spørsmålstegn ved entreprenørens egenkontroll.

Entreprenøren viser til at det ikke ble reklamert på forholdet ved overtakelsen. Dermed avvises reklamasjonen med at det er reklamert for sent.

2.4.2 Nemndas synspunkter

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

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

Forbrukeren har ikke bestridt utsagnet til takstmannen som tilsier at forholdet var til stede og kunne observeres allerede ved overtakelsen 20. desember 2012, uten å bli påpekt. Det ble først reklamert i forbindelse med fremleggelsen av takstrapporten fra 8. november 2013. Overstående tekst om at det må reklameres «så snart råd er» etter overtakelsen vil anslagsvis si innen 2 – 3 dager. Her gikk det mer enn 10 måneder. Forbrukeren reklamerte således for sent, og gis dermed ikke medhold.

2.5 Buling på del av yttervegg

2.5.1 Partenes anførsler

Med grunnlag i takstrapporten fra 8. november 2013 reklamerer forbrukeren på en buling på en del av ytterveggen i stua. Det opplyses at det ble målt 4 mm over en målelengde på 25 cm, noe som anføres å være det dobbelte av toleransekravet i NS 3420. I en tilleggs kommentar fra 11. april 2014 anfører takstmannen at forholdet burde vært oppdaget av entreprenøren og utbedret før overtakelsen. Dermed stilles det spørsmålstegn ved entreprenørens egenkontroll.

Entreprenøren anfører at det ikke ble reklamert på forholdet ved overtakelsen, og at NS 3420 sine toleranseregler kun gjelder på overtakelsestidspunktet, og ikke senere. Selv om han hevder det er reklamert for sent tilbyr han, som en minnelig løsning, og tette med akryl mellom taklist og vegg.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Også for dette forholdet kommer nemnda til at forbrukeren reklamerte for sent, jfr redegjørelsen i overstående pkt 2.4.2. Det forutsettes imidlertid at entreprenøren står ved sitt tilbud om å tette med akryl. Frist 1. juli 2015.

2.6 Skader vinduskarm – Rester fugeskum

2.6.1 Partenes anførsler

Med grunnlag i takstrapporten fra 8. november 2013 reklamerer forbrukeren på at det er skader på vinduskarm i stue. Det opplyses i tillegg at det kan observeres rester etter fugeskum mellom vinduslister og foringer i flere rom. Dette kreves fjernet. I en tilleggs kommentar fra 11. april 2014 anfører takstmannen at forholdet burde vært oppdaget av entreprenøren og utbedret før overtakelsen.

Entreprenøren anfører at det ikke reklamert på forholdet ved overtakelsen, og at det dermed ble reklamert for sent. Han er imidlertid, som en minnelig løsning, villig til å se på forholdene.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Også for dette forholdet kommer nemnda til at forbrukeren reklamerte for sent, jfr redegjørelsen i overstående pkt 2.4.2. Det forutsettes imidlertid at entreprenøren står ved sitt tilbud om å beføre forholdene. Det forutsettes da at han også foretar utbedringer i den grad det enkelt lar seg gjøre. Frist 1. juli 2015.

2.7 Sprang mellom fliser i bad

2.7.1 Partenes anførsler

Med grunnlag i takstrapporten fra 8. november 2013 reklamerer forbrukeren på at det er sprang mellom enkelte fliser på bad målt til 1,7 mm mot anført tillatt 1,2 mm i hht NS 3420. Takstmannen hevder 11. april 2014 at forholdet ikke kan ha endret seg siden boligen ble tatt i bruk, og anfører at det burde vært oppdaget gjennom entreprenørens egenkontroll.

Entreprenøren viser også for dette forholdet til at det ikke ble reklamert ved overtakelsen. Dermed avvises reklamasjonen med at det ble reklamert for sent.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har ikke bestridt utsagnet til takstmannen som tilsier at forholdet var til stede og kunne observeres allerede ved overtakelsen 20. desember 2012, uten at det ble påpekt. Det ble først reklamert i forbindelse med fremleggelsen av takstrapporten fra 8. november 2013.

Overstående tekst fra buofl § 30 annet ledd om at det må reklameres «så snart råd er» gjelder også i dette tilfellet. Dermed ble det reklamert for sent, og forbrukeren gis ikke medhold.

2.8 Feste vindtett papp gavl

2.8.1 Partenes anførsler

Med grunnlag i takstrappporten fra 8. november 2013 reklamerer forbrukeren på at en benyttet vindtett papp på innsiden av gavlveggene ikke er tilstrekkelig klemt inn til underlaget. Pappen hevdes å sige ned på den ene gavlen slik at den mister sin tiltenkte funksjon. Det opplyses at pappen bør festes med klemlister.

Entreprenøren svarer 8. april 2014 at han ikke helt forstår hva det her vises til, men takstmannen gir ingen nærmere forklaring i forbindelse med kommentarer gitt til andre punkter 11. april. Entreprenøren anmoder om å få tilsendt billedokumentasjon, sist 20. mai 2014, men dette er ikke fremlagt.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Forholdet er ikke godt belyst eller dokumentert for nemnda. Med grunnlag i det som er fremlagt kommer imidlertid nemnda til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at forholdet utgjør noen mangel, jfr buofl §§ 7 og 25. Han gis således ikke medhold.

2.9 Tetting mellom rørgjennomføring i tak for kloakk og takstein

2.9.1 Partenes anførsler

Med grunnlag i takstrappporten fra 8. november 2013 reklamerer forbrukeren på at det kan se ut som om det er for stor åpning mellom lufterør for kloakk og takpanner slik at innblåsing av finkornet snø kan forekomme. Entreprenøren etterlyser billedokumentasjon, men forbrukeren opplyser at det er vanskelig å få forholdet godt nok frem på et bilde. Det beste opplyses å være å sjekkes det opp på stedet.

Entreprenøren viser 8. april 2014 til at det ikke ble reklamert ved overtakelsen, og hevder at det dermed ble reklamert for sent. Han er imidlertid, som en minnelig løsning, villig til å se nærmere på forholdene og sjekke om leverandørens monteringsanvisning er fulgt.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemnda behøver ikke ta standpunkt til om forbrukeren måtte ha reklamert på forholdet allerede ved overtakelsen eller umiddelbart etterpå, siden det forutsettes at entreprenøren står ved sitt tilbud om å foreta befaring for å undersøke om leverandørens monteringsanvisning er fulgt. I den grad det konstateres avvik, forutsettes det at entreprenøren foretar utbedring. Frist 1. juli 2015.

2.10 Andre anførte mangler

Entreprenøren har tilbudt seg å foreta diverse utbedringer som ikke er omtalt i overstående pkt 2. Nemnda velger å liste opp disse:

- Museband skal sjekkes og tetting skal foretas i hjørner der det trengs
- Synlige blyantstreker på panel skal fjernes
- Lekkasjevarsler skal monteres i kjøkkenbenk
- Sluttstykker på dører skal justeres der det trengs
- Listverk på bad skal etterspikres der avstand mellom spiker er mer enn 60 cm
- Det skal isoleres bedre rundt takluke

- Terskel på inngangsdør skal skiftes
- Det skal undersøkes om en mulig vannlekkasje ved pipe har ført til skade som skal utbedres
- Det skal undersøkes om det leveres med 1 eller 2 fjernkontroller til bestilt garasjeportåpner
- Det skal utføres trykktest av boligen (lufttetthet) dersom det ikke er gjort

Nemnda setter tidsfristen for gjennomføring av overnevnte tiltak til 1. juli 2015.

2.11 Dagmulkt

2.11.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda krever forbrukeren dagmulkt stor kr 1 000. Kravet er ikke nærmere begrunnet.

Entreprenøren avviser kravet ved å vise til at det i overtakelsesprotokollen er notert: «byggetid ok». Subsidiært anføres det at kravet er for sent fremsatt.

2.11.2 Nemndas synspunkter

Det vises til buofl § 14 *Overtaking*:

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukeren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukeren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt, og det er ikke opplyst noe om hva som var avtalt byggetid. Forbrukeren har heller ikke hevdet at denne var overskredet ved overtakelsen 20. desember 2012. Tvert om signerer han da på at denne var «ok», noe som må forstås som at den var innenfor avtalt ramme. Det fremgår av overstående bokstavpunkt c) i § 14 at eventuell dagmulkt stopper ved overtakelsen. Nemnda kommer følgelig til at forbrukeren ikke gis medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal innen 1. juli 2015 sørge for at det er montert tilstrekkelig med snøfangere til å dekke forskriftskravet.
- Entreprenøren skal innen 1. juli 2015 tette med akryl mellom taklist og vegg i stue ved påvist bule
- Entreprenøren skal innen 1. juli 2015 se nærmere på reklamasjon knyttet til skader på vinduskarm og på rester etter fugeskum. Det forutsettes at han også foretar utbedringer i den grad det enkelt lar seg gjøre.
- Entreprenøren skal innen 1. juli 2015 foreta befaring for å undersøke om leverandørens monteringsanvisning er fulgt vedrørende etablering av gjennomføring i tak for kloakklufting, og tetting mot takstein. I den grad det konstateres avvik, forutsettes det at entreprenøren foretar utbedring.