

Protokoll i sak 807/2015

for

Boligtvistnemnda

29.09.15

Saken gjelder:

Reklamasjon skade og fuktighet parkett, vannbåren varme gulv
baderom, og plassering sprinklerhode

1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår at den dreier seg om kjøp av en uferdig leilighet i en boligblokk i et prosjekt bestående av 3 større enheter.

Forbrukerne mottar tilbud fra rørlegger 15. mars 2013 der det bl.a. fremgår hvilke endringer og tillegg som skal gjøres i forhold til entreprenørens standard. I et WC-rom (senere også omtalt som det minste badet) opplyses det at gulvvarme er inkludert, men da med en tilføyelse påført for hånd om «fradrag returventil».

Rørleggeren sender e-post til forbrukerne 24. mai 2013, med kopi til entreprenøren, der han anmoder om å få tilsendt et signert eksemplar av kontrakten. Han opplyser at han nå er i ferd med å støpe badegulv, og at han må få vite om kontrakten også gjelder for å kunne legge ned gulvvarme i WC-rommet. I ny e-post samme dag opplyser rørleggeren at han har snakket med forbrukerne, og at de opplyste at de hadde gitt beskjed til entreprenøren om at de skulle ha gulvvarme både i bad 1 og bad 2 (WC-rommet) «som en sammenhengende sløyfe med bare en føler for gulvvarmen», plassert på «hovedbadet».

Det avholdes overtakelsesforretning 29. oktober 2013. I protokollen anmerkes 4 forhold, men disse gjelder ikke de nemnda skal behandle.

Entreprenøren har benyttet en underentreprenør til etablering av parkettgulv. Det fremgår at forbrukerne har reklamert på diverse forhold, så som langsgående sprekker, høydeforskjeller (sprang) i skjøter, hakk, mengden kvist og bruk av ekspansjonsskiner i overganger. Entreprenøren, gulventreprenøren og den ene av forbrukerne foretar befaring 4. september 2014. Entreprenøren forfatter referatet som sendes gulventreprenøren. Han kommenterer innholdet i brev til entreprenøren 12. september 2014. Entreprenøren viser til at overleveringen til forbrukerne fant sted for ca 11 måneder siden, og at det ble foretatt diverse utbedringer av avvik i form av «noen hakk i gulv i kjøkken» for ca 10 måneder siden, selv om

Når det gjelder sprekker mellom parkettbord og sprang i skjøter er dette forhold som kan tenkes å være forårsaket av for høy fuktighet, men det er det ikke konkret påvist. Selv om det i teksten til foto nr 2 i takstrappen opplyses å foreligge «fuktutslag» rett innenfor glassfeltet i terrassedøra, så benyttes betegnelsen «utslag på fuktindikator» i teksten til foto nr 3 tatt samme sted, med en tekst om at «det kan være fukt under parkett pga lekkasje fra skyvedør». To stk fremlagte foto av måleinstrumentet i bruk viser henholdsvis tallene 133 og 148. Det høyeste tallet opplyses å vise «noe utslag», mens det laveste oppgis som «ingen unormale utslag». Skalaen for benyttet måleinstrument går fra 0 – 1000, der 1000 utgjør vann. Måleverdien 148 kan ikke anses som unormalt høy ved måling på gulv nær vindu. Til tross for at forbrukernes takstmann anbefaler at det foretas en nærmere undersøkelse av om det er fuktighet under parketten, er slik undersøkelse ikke foretatt, til tross for at det er forbrukerne som har ansvaret for å bevise at det foreligger mangel.

Nemnda legger til grunn at parketten består av et ”levende” hygroskopisk tremateriale som opptar og avgir fuktighet i takt med omgivelsene rundt. De viktigste forholdene er den relative luftfuktigheten i innelufta, og romtemperaturen, men også overflatetemperaturen på gulvet har betydning hvis/når det benyttes gulvvarme. (Imidlertid ikke opplyst om det er gulvvarme under parketten) Dette er forhold som brukerne i hovedsak selv påvirker og styrer. Det må over året påregnes visse utvidelser og sammentrekninger i overflaten, og at slike også til en viss grad fører til sprekker mellom parkettstaver. Med grunnlag i fremlagt dokumentasjon kommer nemnda til at forbrukerne ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at oppståtte sprekker og sprang i skjøter skyldes den lekkasjen som var i glassfeltet i terrassedøra. De har heller ikke sannsynliggjort at forholdene utgjør mer enn det som kunne forventes. De gis således ikke medhold.

2.3 Varme i badegulv

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at gulvtemperaturen i det minste av 2 baderom er vesentlig lavere enn forventet komforttemperatur. Det dreier seg om vannbåren varme som avgis av en felles varmesløyfe som først går igjennom det største badet før det minste. Varmen opplyses styrt av en felles regulator, plassert i det største baderommet. Temperaturdifferansen i de 2 rommene hevdes i klagen for nemnda å være 5 – 8 °C. Løsningen anføres anbefalt av entreprenøren.

Entreprenøren anfører at det er helt naturlig at vannet har en litt redusert temperatur når det når det minste baderommet i enden av varmesløyfa, og dermed avgir mindre varme. Han viser til et fremlagt måleresultat fra rørleggeren som viser en gulvtemperatur på 27,4 °C, og anfører at det er innenfor akseptabel komfortsone, i hht til en rapport fra Sintef Byggforsk som angir sonen til 27 – 30 °C. Han viser også til en mottatt e-post fra rørleggeren datert 24. mai 2013 der rørleggeren opplyser at han samme dag har snakket med forbrukerne, og at de opplyste at de hadde gitt beskjed til entreprenøren om at de skulle ha gulvvarme i bad 1 og bad 2 «som en sammenhengende sløyfe med bare en føler for gulvvarmen», plassert på «hovedbadet». Entreprenøren legger til grunn at det må antas at forbrukerne fikk tilstrekkelig informasjon om de positive og de negative sidene i forbindelse med det valget av løsning som ble tatt.

Forbrukerne anfører på sin side at de ikke hadde noen grunn til å forvente lavere gulvtemperatur i det minste badet. De hevder at entreprenøren opplyste dem om at installeringen av en felles regulator ville gi samme temperatur i begge bad, og at de dermed ikke ble informert om at de med anbefalt løsning måtte forvente forskjellig temperatur. Med henvisning til det fremlagt fotografi som viser målt 27,4 °C i det minste badet, anføres det at det ikke opplyses noe om referansetemperaturen i det største badet. De understreker at deres

misnøye er knyttet til at de må ha en høyere gulvtemperatur (enn den komfortable) på gulvet i det største badet for å oppnå akseptabel temperatur på gulvet i det minste.

I tilsvaret 28. april 2015 påpeker entreprenøren at forholdet med varme i badegulv først tatt opp ved ett-årsbefaringen. Han anfører dermed at det uansett ble reklamert for sent.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne har ikke bestridt at det først ble reklamert ved ett-årsbefaringen. Nemnda behøver da ikke å ta standpunkt til om forholdet utgjør en mangel eller ei, da forbrukerne, i henhold til redegjørelse overfor i pkt 2.2.2, har reklamert for sent.

2.4 Sprinklerhode

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at et sprinklerhode som er montert i himlingen i ett av badene skal flyttes eller alternativt beskyttes for å unngå en uønsket utløsning av sprinkleranlegget. De anfører at både rørleggeren og deres takstmann har bekreftet at nåværende plassering ikke er å anbefale, og at en beskyttelse bør monteres.

Entreprenøren anfører at den plassering det aktuelle sprinklerhodet har fått ikke er definert som et «bruksområde», og at det ikke er grunnlag for å hevde at plasseringen er feil siden den sikrer en deknings-/virkningsgrad i hht det hodet er beregnet å dekke. Det vises også til takstmannens utsagn om at han ikke har funnet at plasseringen er i strid med regelverket. Dersom forbrukerne ønsker å beskytte sprinklerhodet slik deres takstmann forslår, opplyses en vist «beskyttelseskurv» å kunne leveres mot bestilling.

Entreprenøren hevder at forbrukerne uansett har reklamert for sent ved at forholdet først ble tatt opp ved ett-årsbefaringen.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne har ikke bestridt at det først ble reklamert ved ett-årsbefaringen. Nemnda behøver da ikke å ta standpunkt til om forholdet utgjør en mangel eller ei, da forbrukerne, i henhold til redegjørelse overfor i pkt 2.2.2, har reklamert for sent.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis ikke medhold

det dreidde seg om forhold som hevdes å ha oppstått etter overtakelsen. De hakkene det nå reklameres på hevdes ikke å ha vært der ved overleveringen av leiligheten. Gulventreprenøren avviser reklamasjonene vedrørende sprang i skjøter med at alle har blitt målt til å være innenfor toleransekrav i Norsk standard (3420). Videre anføres det at det var forbrukerne som valgte typen parkett, og at all parkett har kvister. Dermed avvises reklamasjonen vedrørende dette forholdet.

Det opplyses at forbrukerne har anført at de ikke har flyttet inn og bodd i leiligheten, men det påpekes at det var møbler der ved befaringen, samtidig som forbrukerne hevdes å ha opplyst at de har vært innom ved noen anledninger for å venne en hund til å bo i blokk.

En reklamasjon på bruk av en ekspansjonsskinne i overgangen mellom stue og en smal gang avvises med at et en slik skinne er «helt normal» for å sikre minst mulig spenninger i parketten mellom 2 slike arealer.

Gulventreprenøren påpeker at verken han eller entreprenøren har kontroll med romtemperatur, luftfuktighet eller bruken av leiligheten, og anfører at de dermed ikke kan stilles til ansvar for annet enn skjulte mangler. Før befaringen opplyses det dessuten at forbrukerne hadde oversendt et par fotografier av skadet parkett, men at ingen klarte å finne skaden under befaringen.

Det foretas ett-årsbefaring 11. november 2014. Protokollen er signert av begge parter. Den er uten anmerkninger, men entreprenøren har 13. november utarbeidet sin egen rapport benevnt «Byggweb Registreringsrapport». Der gis det en kort stikkordsmessig redegjørelse for 11 forhold, hvert av dem illustrert med bilder og tildelt ID-nummer. Forhold som berører de nemnda skal behandle:

<u>ID:</u>	<u>Beskrivelse, kort:</u>
80	Kunde godtar ikke avvisning av parketten
81	Pakninger på skyvefeltene er variable + vann kommer inn på gulv. Sjekk om alt er montert (tilbakeslagsventil)
83	Det er forskjellig temperatur i gulvvarme når det er en termostat. Sjekkes. Gladere på gjestebad
85	Leilighetseier mener sprinklerhode må flyttes i gjestebad. Lett å skade

Overnevnte rapport oversendes forbrukerne 13. november 2014. Entreprenøren påpeker at forholdet med ID-nummer 80 (parkett) ikke er nevnt i overtakelsesprotokollen, og bekrefter at han avviser reklamasjonen. Punkt 81 vedrørende pakninger på skyvedører opplyses «rettet» ved at teksten om at vann har kommet inn er plussset på, etter forbrukernes ønske.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 3. desember 2014 der han viser til bustadoppføringslova § 30 og anfører at det for eventuelle skjulte feil og mangler må reklameres innen rimelig tid. Han hevder at det er innen ca 14 dager etter overtakelsen. Selv om han hevder han ikke er rettslig forpliktet til å foreta utbedringer opplyses det at hans gulventreprenør, av kulansehensyn, vil forestå noen avgrensede utbedringsarbeider som han selv vil bestemme omfanget av. Høydeforskjellene i parkettskjøtene hevdes å være innenfor gjeldende toleransekrav, men også disse kjøtene vil underentreprenøren forsøke å utbedre når han først er inne. Der noen «bord» må skiftes kreves det at forbrukerne må godta en viss fargeforskjell, men det opplyses at den tilnærmet vil utligne seg over en tid på ca 6 måneder, selv om det må påregnes en viss fortsatt forskjell pga fargenyanser i forskjellige produksjonsserier. Entreprenøren understreker at tilbudet ikke er ment som noen erkjennelse

av ansvar «om det kommer til realitetsdrøftelser», og at det uansett er reklamert for sent. Det anmodes om tilbakemelding om tilbudet aksepteres.

Forbrukerne svarer samme dag at de ønsker en detaljert oversikt over det gulventreprenøren vil foreta seg ved utbedring av parketten. Entreprenøren svarer imidlertid at han ikke kan gi en slik oversikt på forhånd fordi gulventreprenøren vil foreta sin vurdering «på plassen». Han spør derfor igjen om tilbudet aksepteres.

Dagen etter svarer forbrukerne at de ikke vil akseptere «et tilbud med ukjent innhold». De hevder dessuten at gulventreprenøren ved en tidligere befaring avviste at det var mangler ved parketten. Dermed spør de om han nå har endret oppfatning.

Forbrukerne spør 19. desember 2014 hva som er status vedrørende overnevnte rapport fra ett-årsbefaringen. Entreprenøren svarer 23. desember at pkt 80 er avvist, mens anført forhold i pkt 81 er utført. Pkt 83 og 85 opplyses befart av rørleggeren, uten at han har kvittert ut at det er foretatt endring/utbedring.

Forbrukerne har engasjert et takstfirma, og takstmannen foretar befaring 14. januar 2015. Rapporten foreligger 19. januar. Fra denne:

Parkett

- Eier opplyser om at det er ikke kommet til enighet i forbindelse med 1.årsbefaring. Det er småskader i parkett, riss, sprekk og åpninger i langsgående skjøter ved balkongskyvedører
- Eier opplyser at det har vært lekkasje i skyvedør og fukt på gulv som ble registrert på parkett 10. januar

Takstmannen:

- Ved befaring av undertegnede var det noe utslag på fuktindikator på parkett ved balkongdør (skyvedør)
- Fukt fra balkongdør kan ha trukket inn under parkett i området foran balkongdører
- Kan være årsaken til åpninger i skjøter
- Anbefaler videre undersøkelser nær balkongdør under parkett for å sjekke om det er fukt i underlaget
- Småskadene er utover normalen. Også toppsjikt mangler enkelte steder
- Utbedring bør utføres av produsent, utbygger

Gulv bad

- Eier antar at det er bom/hulrom under fliser på gulv i dusj. Hører hul lyd ved banking.

Takstmannen:

- Hvis fliser ikke har tilstrekkelig underlag kan riss/sprekk oppstå
- Bør utbedre

Bad himling

- Eier mener sprinklerhode er feil plassert

Takstmannen:

- Ikke funnet at plasseringen er i strid med forskrift eller NS.
- Bør likevel vurdere å montere beskyttelseskurv

Overnevnte rapport oversendes entreprenøren 20. januar 2015. Forbrukerne anfører at rapporten angir at det er målt fuktighet under parkett i stue, og at det dessuten er avdekket feil med flislegging på det ene badet. Videre hevdes det at gulvvarmen i «det lille badet fortsatt ikke er i orden».

Entreprenøren svarer 2. februar 2015. Anført bom under fliser opplyses å ville bli sjekket og eventuelt utbedret. Et firma (levert balkongdør) opplyses å ha vært på befaring og sett på parketten, men at de ikke kunne se at det var noen vann- eller fuktskade ved skyvedøra. Med

henvisning til konkrete fotografier i takstrapporten spør entreprenøren hvor høy fuktighet som er målt, og hva som er tillatt, samt hvor mye mer fuktighet som er målt ved døra enn ellers. Reklamasjonene på skader i parkettoverflaten avvises igjen med at det er reklamert for sent. Entreprenøren viser dessuten til overnevnte tilbud om utbedring i e-posten fra 3. desember 2014, men at tilbudet ikke ble god tatt.

Forbrukerne svarer omgående. De anfører at de kontaktet takstmann på oppfordring fra entreprenøren etter oppståtte uoverensstemmelser angående gulv og annet. De bekrefter at leverandøren av balkongdøra har «prøvd å tette i skyvedører» etter at det var målt fuktighet i gulv. De opplyser at de målte fuktverdiene er oppgitt på baksiden av bildene som fulgte takstrapporten. (Nemnda ikke fått kopi av baksidene) Det bestrides at det er reklamert for sent vedrørende skader på parkettoverflater. Dessuten anføres det at overnevnte fremsatte tilbud ikke var noe tilbud fordi de aldri fikk noe svar på et spørsmål om hva det konkret inneholdt.

Varmen i det minste baderomsgulvet opplyses fortsatt ikke å fungere, og overrislingsventilen er fortsatt ubeskyttet.

Entreprenøren svarer 16. februar 2015. Han bekrefter at han anbefalte forbrukerne å ta kontakt med en takstmann dersom man ikke kom til enighet, men han poengterer at det ikke betød at han skulle akseptere å utbedre alt det takstmannen eventuelt påpekte i sin rapport, da han ville forholde seg til buofl. Han står fast ved at forbrukerne har reklamert for sent vedrørende skadene på parkettoverflatene, og viser til at de faktisk likevel fikk et tilbud om utbedring som de avslo. Når det gjelder sprinklerhodet hevdes det plassert i hht gjeldende regelverk. Dermed avvises kravet om flytting. Dersom forbrukerne velger å montere en beskyttelse, presiserer entreprenøren at han ikke vil dekke kostnaden.

Vedrørende parketten hevdes det at det ikke er målt noen fuktighet under denne, mens bommen under fliser på gulv i bad skal utbedres 18. februar,

Gulvvarmen i det lille badet hevdes å fungere. Det opplyses at målinger utført av rørleggeren vedlegges og at de bl.a. viser en overflatetemperatur på topp flis på 27,4 °C, mens lufttemperaturen i gangen var 21 °C. Temperaturen på vannet ut fra varmesentralen (tur-temperaturen) opplyses å ha vært 45 °C, mens retur-temperaturen var 37 °C. Gulvvarmesløyfa anføres å være relativt kort, og den opplyses å gå igjennom det store badet før det lille. Entreprenøren hevder at temperaturene er godt innenfor «de ønskede som tilfredsstillende behovet».

Forbrukerne svarer 20. februar. De anfører at deres takstmann, i sin rapport, sier klart ifra om at det er mangler og skader ved gulvet, samt fukt målt nær skyvedør, som gjør at gulvet bør repareres ved at parketten skiftes ut. De spør hvordan entreprenøren kan påstå at det ikke er fuktighet når dette er målt. Videre finner de det selvmotsigende at han anfører at det er reklamert for sent når han anbefalte dem å engasjere en nøytral takstmann, og ikke aksepterer å vektlegge hans rapport.

Temperaturen i det ene badegulvet hevdes igjen ikke å være tilfredsstillende, da den anføres å være meget lavere enn det som er spesifisert. De tallene entreprenøren har oppgitt hevdes ikke å være fra foretatte målinger, men i beste fall fra foretatte beregninger i forbindelse med prosjekteringen.

Dersom entreprenøren ikke ønsker å foreta seg mer i sakens anledning, varsles det at saken vil bli tatt videre.

Entreprenøren svarer 27. februar 2015. Han viser til fremlagte foto nr 6 og 7 i takstrapporten, og anfører at disse viser at takstmannen måler fuktigheten oppå parketten helt ut mot et glassfelt. Det anføres at det er helt naturlig at man der får et utslag på grunn av kaldras fra vinduet. Dessuten anføres det at bildene ikke viser noen skader på parkett som tilsier at årsaken er en vannlekkasje. Det at parkett sprekker hevdes å være helt naturlig når det er vinter og tørr luft, og en spekk hevdes i «verste fall» å kunne være opp imot 0,5 mm.

Entreprenøren viser igjen til fristene for å reklamere i bustadoppføringslovas § 30, og det fremgår at han uansett står fast ved at det er reklamert for sent. Dessuten vises det igjen til det fremsatte tilbudet om utbedring som ble avslått.

Entreprenøren hevder at rørleggeren har foretatt temperaturmålinger på gulv i forbrukernes leilighet, og at de fremlagte tallene er fra disse.

Forbrukerne svarer dagen etter. De hevder igjen at deres takstmann målte fuktighet under parketten, og at de aldri fikk noen spesifisering over hva som skulle gjøres ved en eventuell begrenset utbedring av parketten.

Når det gjelder de fremlagte resultatene fra temperaturmålingene på gulvet i det lille badet, anføres det at de ikke viser «hvordan, når eller hvor det er målt». Uansett hevdes det at rørleggeren ikke har målt etter at leiligheten ble overtatt. Temperaturen på gulvet hevdes fortsatt å være mye lavere enn i det store badet. Forbrukerne anfører at det under byggeprosessen ble vist til at en felles temperaturregulator ville gi samme temperatur i begge bad. De ber derfor om å få en forklaring omkring dette, samt en kopi av tilbudet på varme i gulvet.

I e-post til forbrukerne 2. mars 2015 vedlegger entreprenøren det tilbudet forbrukerne fikk 3. desember 2014 vedrørende en avgrenset utbedring av skader i/på parkett. Forholdet med gulvvarme i det minste badet vil han komme tilbake med svar på.

I e-post 4. mars 2015 opplyser rørleggeren at hans temperaturmålinger på gulvet i det minste badet ble foretatt med et oppgitt type måleinstrument 17. desember 2014. Foto som viser 27,4 °C vedlegges. Den ene av forbrukerne opplyses å ha vært tilstede da det ble målt, sammen med entreprenøren. Rørleggeren viser til en prosjektveileder fra Sintef Byggforsk som angir at en gulvtemperatur på 27 – 30 °C oppfattes som komfortabel når man er barbeint. Dermed anføres det at det ikke kan reklameres på at gulvet er for kaldt.

Rørleggeren viser videre til kontakt og e-poster som ble utvekslet med entreprenøren 24. mai og 7. juni 2013 (ikke fremlagt for nemnda). Det anføres at disse viser hva som ble avtalt med forbrukerne vedrørende varmeløsningen i badegulvene.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 13. mars 2015 vedrørende lovet svar om gulvvarmen. Han forklarer at det varme vannet fra varmesentralen først går igjennom rør i gulvet i det største badet før det så går igjennom det minste. Dermed anføres det å være helt naturlig at vannet har en litt redusert temperatur når det når dette rommet i enden av varmesløyfa, og dermed avgir mindre varme. Det hevdes imidlertid igjen at det fremlagte måleresultatet viser at temperaturen er innenfor akseptabel komfortsone.

Da temperaturmålingene ble foretatt 17. desember 2014 opplyses det at varmen i gulvet på det store badet sto på en normal innstilling, og at den forbrukeren som var tilstede ikke ytret noen misnøye med temperaturen der under befaringen. Dermed antas det at forbrukernes misnøye kun er knyttet til gulvet i det minste badet.

Entreprenøren legger til grunn at det må antas at forbrukerne fikk tilstrekkelig informasjon om de positive og de negative sidene i forbindelse med det valget av løsning som ble tatt. (En sammenhengende sløyfe med kun 1 føler plassert i hovedbadet. Dermed opplyser entreprenøren at han anser seg ferdig med saken fordi det ikke foreligger mangel.

Forbrukerne svarer omgående at de finner med merkelig at de skal forvente lavere temperatur i det minste badet siden entreprenøren hevdes å ha opplyst at bare en regulator installeres for å gi samme temperatur i begge bad. De anfører at de ikke ble informert om at de med anbefalt løsning måtte forvente forskjellig temperatur. Forskjellen opplyses nå å være ca 5 °C. Med henvisning til det fremlagte fotografiet som viser 27,4 °C på gulvet i det minste badet, anføres det at det ikke opplyses noe om referansetemperaturen i det største badet. De opplyser at deres misnøye er knyttet til at de må ha en høyere temperatur (enn den komfortable) på gulvet i det største badet for å oppnå akseptabel temperatur på gulvet i det minste. Forbrukerne opplyser dermed at de aksepterer at entreprenøren ser seg ferdig med saken.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 17. mars 2015 der de igjen oversender takstrapporten fra 19. januar 2015 og entreprenørens protokoll fra ett-årsbefaringen. De anmoder om å få en bekreftelse på at nødvendige tiltak iverksettes snarest for å løse de problemene som påpekes i rapportene. Dersom svar ikke mottas innen 10 dager, varsles det at saken oversendes Boligtvistnemnda.

Forbrukerne fremmer sak for nemnda 8. april 2015. De anfører at parketten ble påført skader da den ble montert, og viser til uttalelsen fra deres takstmann om at den bør utbedres. Dessuten hevder de at takstmannen har målt fuktighet i parkettgulvet. Årsaken til fuktigheten anføres å komme fra en vannlekkasje som oppsto i glasset i skyvedører. Det anføres dermed at parketten bør skiftes.

Videre vises det til at den vannbårne varmen i de 2 badene kommer fra samme varmesløyfe som har felles regulator. Løsningen hevdes anbefalt av entreprenøren. Temperaturdifferansen i de 2 rommene hevdes å være 5 – 8 °C.

Det anføres at et sprinklerhode som er montert i himlingen i ett av badene bør flyttes eller alternativt beskyttes for å unngå en uønsket utløsning av sprinkleranlegget.

Det kreves utbedring av skader og tekniske feil på utstyr og installasjon.

Entreprenøren har mottatt overnevnte klage til Boligtvistnemnda, og formidlet den videre til rørleggeren. Rørleggeren kommenterer «sin del» av innholdet i e-post til entreprenøren 24. april 2014. Til forholdet omkring temperaturforskjell på gulv, viser han til sitt syn på dette i e-post fra 4. mars 2015.

Når det gjelder plasseringen av sprinklerhodet anføres det at himlingen i badet ikke er definert som et «bruksområde», og at det ikke er grunnlag for å hevde at plasseringen er feil siden den sikrer en deknings-/virkningsgrad i hht det hodet er beregnet å dekke. Det vises også til takstmannens utsagn om at han ikke har funnet at plasseringen er i strid med regelverket.

Dersom forbrukerne ønsker å beskytte sprinklerhodet slik deres takstmann forslår, vedlegges et fotografi av en «kurv» i metall som opplyses å kunne leveres mot bestilling.

Entreprenøren gir tilsvarende 28. april 2015. Han redegjør for sitt syn som er det samme som omtalt overfor. Forholdet med varme i badegulv hevdes først tatt opp ved ett-årsbefaringen. Det anføres at det dermed uansett ble reklamert for sent. Også forholdet med sprinklerhodet hevdes for sent fremsatt.

Forbrukerne gir tilsvarende 8. mai 2015. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Vedrørende skadene på parketten anføres det at entreprenørens gulventreprenør hevdet at de skyltes montasjen av kjøkkeninnredningen. Skadene opplyses «kittet» som vist i takstrapporten. Forbrukerne står fast ved at de ikke hadde flyttet inn i leiligheten da gulventreprenøren foretok sin befaring, men de erkjenner at det sto 3 stoler der.

Vedrørende bruken av ekspansjonsskinne anføres det at en slik ikke kan være nødvendig, siden det anføres å bli montert parkettgulv i hele idrettshaller uten slike. Det hevdes for øvrig at entreprenøren ikke har vært på befaring etter at takstmannen fremla sin rapport.

Når det gjelder varmen i gulvet i det minste baderommet opplyses det at det også er områder som er kalde, og at det har blitt bekreftet muntlig av rørleggeren. Det hevdes også foreslått å skifte dør i det største badet til en type med luftespalte oppe fremfor nede som nå, for å unngå gulvtrekk. Det anføres igjen at temperaturen på gulvet i det store badet ikke er oppgitt da man målte 27,4 °C på det minste.

Vedrørende plasseringen av sprinklerhodet anføres det at både rørleggeren og takstmannen har bekreftet at den ikke er å anbefale, og at en beskyttelse bør monteres. Det hevdes at entreprenørens avslag er knyttet til at han må stenge ned hele installasjonen i blokka for å kunne montere foreslått deksel.

2. Sakens rettslige sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår at den er basert på bestemmelsene i bustadoppføringslova (buofl).

2.1 Innledning

Forbrukerne kjøper en ikke ferdigstilt leilighet av entreprenøren. Den befinner seg i en boligblokk i et prosjekt bestående av 3 større enheter.

Det avholdes overtakelsesforretning 29. oktober 2013. I protokollen anmerkes 4 forhold, men disse gjelder ikke de nemnda skal behandle.

Noen uker etter overtakelsen foretas det enkelte utbedringer av hakk i parkett.

Forbrukerne reklamerer på diverse forhold knyttet til parketten rundt 1. september 2014. Det foretas befaring 4. september. Reklamasjonene avvises.

Det foretas ett-årsbefaring 11. november 2014. Protokollen er signert av begge parter. Den er uten anmerkninger, men entreprenøren har 13. november utarbeidet sin egen rapport benevnt «Byggweb Registreringsrapport». Der gis det en kort stikkordsmessig redegjørelse for 11 forhold, hvert av dem illustrert med bilder og tildelt ID-nummer. Forhold som berører de nemnda skal behandle:

<u>ID:</u>	<u>Beskrivelse, kort:</u>
80	Kunde godtar ikke avvisning av parketten
81	Pakninger på skyvefeltene er variable + vann kommer inn på gulv. Sjekke om alt er montert (tilbakeslagsventil)
83	Det er forskjellig temperatur i gulvvarme når det er en termostat. Sjekkes. Gladere på gjestebad
85	Leilighetseier mener sprinklerhode må flyttes i gjestebad. Lett å skade

Partene kommuniserer om forholdene uten å komme til enighet. Dermed fremmer forbrukerne sak for Boligtvistnemnda 8. april 2015. Nemnda skal således behandle 3 forhold:

- Reklamasjoner på skader og mangel med parkettgulv
- Anført for lav gulvtemperatur i gulv i ett baderom
- Krav om flytting eller beskyttelse av ett sprinklerhode

Forbrukerne kreves utbedring av skader og tekniske feil på utstyr og installasjon.

2.2 Skader og mangler parkettoverflate

2.2.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda anfører forbrukerne at parketten ble påført skader allerede da den ble montert. Den utbedringen som ble foretatt noen uker etter overtakelsen 29. oktober 2013 opplyses utført med «repsett/smelte voks», mens forbrukerne beskriver den som «kitting». Entreprenøren viser til at overtakelsesprotokollen ikke har med noen anmerkning om skade eller mangel med parketten, og at de skadene som ble utbedret må ha oppstått etter overtakelsen. Dermed anfører han at han ikke hadde noen plikt til å rette, selv om det ble gjort.

Det oppstår vannlekkasje pga en utetthet i glass i terrassedør. Forbrukerne har ikke opplyst når de oppdaget dette, men i entreprenørens rapport etter ett-årsbefaringen 11. november 2014 er det tatt med en tilføyelse om at «vann kommer inn på gulv». I en takstrapport datert 19. januar 2015, fremskaffet av forbrukerne, opplyses det at de informerte om at det hadde vært «lekkasje i skyvedør», og at «fukt på gulv ble registrert på parkett 10.januar».

I referatet etter befaringen 4. september 2014 fremgår det at forbrukerne hadde reklamert på langsgående sprekker, høydeforskjeller (sprang) i skjøter, hakk, mengden kvist og bruk av ekspansjonsskinner i overganger. Under befaringen oppgir entreprenøren at forbrukerne opplyste at de enda ikke hadde tatt leiligheten i bruk, men han betviler utsagnet siden det var møbler der, og fordi forbrukerne hevdes å ha opplyst at de hadde vært innom ved noen anledninger for å venne en hund til å bo i blokk. I tilsvaret 8. mai 2015 står imidlertid forbrukerne fast ved at de enda ikke hadde tatt leiligheten i bruk. Det anførte møblelementet hevdes kun å ha bestått av 3 stoler.

Forbrukerne viser til fremlagt takstrapport som dokumenterer at parketten har synlige riss og sprekker, og at det enkelte steder mangler «toppsjikt». Spesielt hevder de at takstmannen påviste fuktighet i gulvet på innsiden av det glassfeltet i terrassedøra som hadde vært utett. Takstmannen anbefaler utbedring av parketten.

Entreprenøren hevder at forbrukerne uansett har reklamert for sent. Dessuten bestrider han at takstmannen påviste fuktighet under parketten. I e-post 27. februar 2015. viser entreprenøren til 2 fremlagte fotografier i takstrapporten. Han påpeker at disse viser at takstmannen måler fuktigheten oppå parketten helt ut mot glassfeltet. Det anføres at det er helt naturlig at man der

får et utslag på grunn av kaldras fra vinduet. Dessuten anføres det at bildene ikke viser noen skader på parkett som tilsier at årsaken er en vannlekkasje. Det at parkett sprekker hevdes å være helt naturlig når det er vinter og tørr luft. De hakkene og skadene som det nå er reklamert på hevdes ikke å ha vært der ved overleveringen av leiligheten. Entreprenørens gulventreprenøren opplyser at alle sprang i skjøter har blitt målt til å være innenfor toleransekrav i Norsk standard (3420). Vedrørende mengden kvist anføres det at det var forbrukerne som valgte typen parkett, og at all parkett har kvister.

Bruken av ekspansjonsskinne i parkettovergangen mellom stue og smal gang hevdes å være «helt normal» for å sikre minst mulig spenninger i parketten mellom 2 slike arealer. Det påpekes videre at det bare er forbrukerne som har kontroll med romtemperatur, luftfuktighet og bruken av leiligheten, og det hevdes at diverse sprekker på påregnes spesielt vinterstid når lufta normalt inneholder lite fuktighet.

Entreprenøren viser også til at han av kulansehensyn, og til tross for at han anfører at han ikke hadde noen plikt til det, fremsatte et tilbud om utbedring av parkettoverflaten 3. desember 2014. Tilbudet gikk ut på at hans gulventreprenør skulle utføre et begrenset arbeid, der hans selv på plassen, skulle få bestemme omfanget. Der noen «bord» må skiftes kreves det i tilbudet at forbrukerne må godta en viss fargeforskjell, men det opplyses at den tilnærmet vil utligne seg over en tid på ca 6 måneder, selv om det må påregnes en viss fortsatt forskjell pga fargenyanser i forskjellige produksjonsserier. Entreprenøren understreker at tilbudet ikke er ment som noen erkjennelse av ansvar «om det kommer til realitetsdrøftelser», og at det uansett er reklamert for sent.

Forbrukerne avslår tilbudet 4. desember 2014 med at de ikke vil akseptere «et tilbud med ukjent innhold».

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kommer til at det ikke foreligger sannsynlighetsovervekt for at overflateskadene i form av hakk og manglende «toppsjikt» skyldes vannlekkasjen som oppsto på grunn av utett glassfelt i terrassedør.

Det vises til buofl § 30 andre ledd:

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

Kravet om å reklamere "*så snart råd er*" innebærer at forbrukeren må si fra raskt, normalt innen få dager, se NOU 1992: 9 side 77 høyre spalte. Bakgrunnen for regelen er at en overtakelsesforretning er en særlig oppfordring for forbrukeren til å se etter mangler.

I foreliggende sak ble det avholdt overtakelsesforretning, og utbedring av hakk er opplyst utført etter noen få uker, selv om entreprenøren hevder han ikke hadde noen plikt til det fordi hakkene måtte ha oppstått etter overleveringen. Forbrukerne har ikke bestridt at de først fremsatte nye reklamasjoner rundt 1. september 2014, dvs ca 10 måneder etter overtakelsen. Nemnda behøver ikke ta standpunkt til sannsynlighet for at nevnte skader ble påført før eller etter overtakelsen, da forbrukeren uansett reklamerte for sent i hht overstående. Ett av formålene med kravet om reklamasjon i forbindelse med forretningen, er at entreprenøren ikke skal belastes med skader som skjer etter overtakelsen.