

Protokoll i sak 823/2015

for

Boligtvistnemnda

15.03.2016

Saken gjelder: Diverse reklamasjoner på utført arbeid

1. Sakens faktiske sider

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men nemnda har tidligere behandlet saker vedrørende leiligheter i samme boligblokk med 3 etasjer. Den har 15 leiligheter.

Forbrukeren har kjøpt leilighet 3A, det vil si at den befinner seg i 3 etasje. Det avholdes overtakelsesforretning 6. desember 2012. I protokollen listes det opp diverse feil og mangler, men det avtales ingen frist for utbedring.

Forbrukeren opplyser i e-post 9. juni 2015 at det ble avholdt ett-årsbefaringen 29. april 2014.

I e-post til forbrukeren 21. oktober 2014 oversender entreprenøren en liste med sine kommentarer, påført i parentes, til 34 forhold som forbrukeren har tatt opp under ett-årsbefaringen. Blant disse:

- 14. Merker på pipe («Entreprenøren» kjøper maling fra «firmanavn» og maler pipe)
- 15. Dør på bad (Denne prøver vi å justere)
- 21. Gulv i gang gir etter (Vi retter opp gulvet)
- 25. Vindu på soverom er skeivt? (Vi ser på dette)
- 30. Ytterdør skeiv (Vi justerer)
- 33. Blikkeslag yttervegg (Vi ordner)

Entreprenøren sender e-post til sin formann 19. desember 2014, og ber han se på en e-post mottatt fra forbrukeren. (Ikke fremlagt for nemnda) Formannen kommenterer 3 forhold, blant disse overnevnte pkt 25. For dette oppgir han at:

Vindu tar litt i karmen og er mulig å rette med justering

Formannens e-post formildes omgående til forbrukeren, med anmodning om tilbakemelding.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 11. januar 2015 der han opplyser at han har utarbeidet og oversender et regneark som viser anførte feil og mangler, og at han der har påført sine kommentarer. (Ikke fremlagt for nemnda) Entreprenøren svarer dagen etter med å takke for forbrukerens «renskrivning», og med beskjed om at lista er oversendt hans formann.

Forbrukeren spør i e-post 15. januar 2015 når han kan forvente å høre fra entreprenøren.

Under sakens forberedelse for behandling blir foringen på kjøkken, dvs overnevnte pkt 7, ordnet. Dermed frafalles dette.

I tilsvaret 6. november 2015 anfører entreprenøren at det er reklamert for sent på alle forhold nemnda skal behandle.

2.2 Hvorvidt det er reklamert for sent

2.2.1 Partenes anførsler

Entreprenørens anførsel om at det er reklamert for sent er basert på at det først ble gjort ved ett-årsbefaringen 29. april 2014, mens overtakelsen fant sted 6. desember 2012.

Forbrukeren bestrider for sene reklamasjoner med at alle ble fremmet ved ett-årsbefaringen, og med at entreprenøren i en e-post 19. januar 2015 opplyste at han ikke hadde kommentarer til forbrukerens oppsatte mangelliste. Han viser også til den kommunikasjonen og de utbedringsforsøkene som entreprenøren har gjort i ettertid.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på mangler *"innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen"*. I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for *"å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg"*, se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Det er ikke tvilsomt at forbrukeren må ha erfart de reklamerte forholdene vesentlig tidligere enn ved ett-årsbefaringen. Når han først reklamerer på dette tidspunktet er det således i utgangspunktet for sent, da reklamasjonen uansett måtte fremmes innenfor fristen i henhold buofl § 30. Det er kun entreprenørens plikt til utbedring som eventuelt kunne utsettes, jf buofl § 32 tredje ledd.

Nemnda viser imidlertid til at reglene i foreldelsesloven (fl) gjelder ved siden av reglene i bustadoppføringslova, og at det i fl § 14 i første setning, frem til første komma, heter at:

Foreldelse avbrytes når skyldneren overfor fordringshaveren uttrykkelig eller ved sin handlemåte erkjenner forpliktelsen,

I angjeldende tilfelle har entreprenøren i lengre tid gått inn i realitetsdrøftelser med forbrukeren om alle de aktuelle forholdene, og dessuten utført arbeid med hensikt på utbedring. Det er ikke fremlagt noe som viser at han tok noe forbehold om at det egentlig var reklamert for sent, og forbrukeren hadde derfor all grunn til å anta at entreprenøren med sin handlemåte erkjente rett og plikt til retting, jf buofl § 32. Nemnda kommer dermed til at entreprenøren ikke skal høres med at det ble reklamert for sent.

2.3 Gulv i gang

2.3.1 Konstruksjonen

Den aktuelle gulvkonstruksjonen består at et bærende etasjeskille av betongelementer med lengde 7,2 m og bredde 1,53 m. På dette ligger 2 lag 18 mm tykke trinnlyddempende isolasjonsplater av typen Silencio, 1 lag med 13 mm tykke gulvgipsplater, så avrettingsmasse og videre 2 lag med 3 mm tykke isolasjonsplater av typen Depron. Oppe på dette ligger det så en gulvvarmefolie direkte under 15 mm tykk parkett.

2.3.2 Partenes anførsler

Forbrukeren erkjenner at entreprenøren har utført utbedringsforsøk ved at parketten ble fjernet og undergulvet forsøkt rettet med avrettingsmasse. I tilsvaret 3. oktober 2015 hevdes det å være utført forsøk på retting flere ganger. I e-post til entreprenøren 22. april 2015 erkjennes det at «gulvet på gangen er bedre enn det var», men det anføres at det fremdeles er svikt i parketten et par steder på opptil 6 mm. Dessuten opplyses det at det kjennes ut som om parketten et par steder «hviler på en forhøyning» fordi den «vipper frem og tilbake» dersom den belastes med en fot på hver side av den antatte forhøyningen. Forbrukeren anfører 10. juni at svikten i gulvet er identisk med de bevegelsene som var der før utbedringsarbeidet ble igangsatt. Det hevdes dessuten at entreprenøren enkelt bør kunne rette reklamasjonen mot mureren som hevdes ikke å ha avrettet gulvet godt nok.

I e-post 30. juni 2015 opplyser forbrukeren at han måler nedbøyningen på gulvet til langt mer enn 2 mm. Han viser til parkettleverandørens leggeanvisning og at maksimalt avvik der oppgis til ± 3 mm ved bruk av 2 m lang rettholt. Gangens bredde oppgis til 1,5 m, og nedbøyningen hevdes målt til 5 mm flere steder.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at hans gjester har oppgitt at det er som å bli «sjøsyk» å gå over gulvet. Dessuten hevdes det at nedbøyningen fører til knirk, og det uttrykkes frykt for at parketten kan ha tatt skade av forholdet. I tilsvaret 3. oktober 2015 påpeker imidlertid forbrukeren at han ikke reklamerer på knirk, da han forutsetter at den forsvinner når gulvet rettes.

Fremlagte fotografier viser 3 målinger, 2 på 4 mm og en på 5 mm.

Entreprenørens formann opplyser i e-post 30. juni 2015 at han anser gulvet som ferdig utbedret. Årsaken til de bevegelsene forbrukeren reklamerer på anføres å være at Depron-platene får en viss sammentrykning når de belastes.

Forbrukeren viser imidlertid til at gulvet ble rettet med avrettingsmasse, og hevder at en eventuell nedbøyning i platelagene under parketten dermed skulle være eliminert. Nedbøyningene hevdes å variere fra sted til sted på gulvet, med størst nedbøyning på midten. Det hevdes å indikere at en eventuell sammenpressing av Depron-platene ikke kan være årsaken. Hadde platene vært årsaken anføres det at nedbøyningen ville vært noenlunde den samme over hele gulvet. Dessuten påpeker han at han skulle vært informert om mulig sammenpressing dersom entreprenøren var klar over at slik kunne oppstå, med henvisning til buofl § 8.

Entreprenøren viser på sin side til at gulvene i leiligheten ble kontrollert av et konsulentfirma, og at de i sin rapport fra 28. januar 2015 skriver at:

Leilighet 3A er kontrollert og overflateavvik på gulv er innenfor tillatte grenser

Tross dette erkjennes det til at gulvet ble «tatt opp» for å finne ut hvorfor det bøyde seg ned der det ble tråkket, men entreprenøren anfører at det kun skjedde i et forsøk på å «imøtekomme en kresen kunde». Han hevder at han ikke fant noen spesiell feil.

Dette bestrides imidlertid av forbrukeren i tilsvarende 3. oktober 2015. Han hevder at det ble funnet flere skjevheter i påstøpen, både av han selv og av entreprenøren, og at det førte til nedsliping noen steder og påføring av mer avrettingsmasse på andre.

Forbrukeren viser videre til at det allerede var avtalt at gulvet skulle rettes opp før konsulentfirmaet foretok sin befaring 16. januar 2015, og at det derfor var unødvendig for dem å måle på gulvet i gangen. Dessuten vises det til entreprenørens e-post 17. mars 2015 der det fremgår at et spesialfirma vedrørende parkett har foretatt befaring av gulvet i gangen, og at det da ble konkludert med at gulvet måtte utbedres ved at parketten «tas opp» slik at man kunne finne årsaken til at gulvet buler ned på midten.

Entreprenøren viser til fremlagt e-post fra 9. august 2015 fra en fagperson som befarte gulv i en annen leilighet i blokka, og hans uttalelse om at det ikke er unormalt at man får en glippe mellom parkett og gulvlist når man trækker langs veggene. Forbrukeren påpeker imidlertid at han ikke har reklamert på svikt langs kantene.

Entreprenøren fremlegger også en uttalelse fra 17. februar 2016 fra samme fagperson der han skriver:

Vedrørende befaring på parkett i gang fant vi 2 skjevheter som kunne se ut som de var utenfor NS for parkett. Nøyaktig måling kan kun gjøres når parketten er oppe. Det må beregnes at mindre spraking i en klikkparkett kan forekomme, og jo flere lag med plater under jo mer bevegelse vil det bli. Ved normal gange syntes jeg gulvet så greit ut

Entreprenøren tolker dette dit hen at gulvet fungerer som forventet, og at det eventuelt må tas opp igjen for å konstatere om underlaget er «feil». Det påpekes imidlertid at det allerede er gjort flere ganger.

Entreprenøren opplyser at forbrukeren kjøpte de benyttede Depron-platene av elektrikerens som monterte dem samtidig med varmemefolien. Entreprenøren hevder at han før det, i et brev, opplyste forbrukeren om at han ikke ville/skulle ha noe med dette å gjøre. Han antar at de nevnte platene får en varlig deformasjon i de områdene der det er mest «trafikk» på parketten, og anfører at en sammentrykning på 1 – 2 mm vil bidra til at parketten får bevege seg ned, med derpå følgende heving i tilgrensende områder der den ikke belastes. Dersom mindre bevegelse kreves, hevder entreprenøren at Depron-platene og varmemefolien må fjernes.

Forbrukeren har imidlertid innhentet en uttalelse fra elektrikerens som på forespørsel 30. september 2015 opplyser at han aldri har hørt noe om at gulvet skulle «gi etter» på grunn av Depron-underlaget, eller at det skulle føre til knirk. Det erkjennes imidlertid at man har hørt om en viss sammentrykning, men da kun etter flere år der gulv har blitt belastet med «ganske tunge ting». I e-post 12. februar 2016 opplyser han at han har levert mange hundre varmegulv av angjeldende type, og at han aldri tidligere har opplevd et problem som her. Han presiserer imidlertid i e-post til entreprenøren 19. februar 2016 at han ikke har lagt flere hundre gulv med den oppbyggingen man har i forbrukerens leilighet, men bl.a. bruk av Silenco-plater og gulvgipsplater. De «flere hundre» opplyses «kun» å være med Depron-plater og varmemefolie. Han opplyser samtidig at hans leverandørs brukerveiledning kun beskriver at undergulvet skal være stabilt.

I e-post til elektrikerens 24. februar 2016 spør forbrukeren hva han mener med et «stabilt undergulv». Elektrikeren svarer at han tolker det til «et gulv uten bevegelser og som er avrettet», og at det er det man har med den aktuelle oppbyggingen.

Entreprenøren avviser reklamasjonen med at de påviste avvikene er innenfor tillatt grense, som opplyst i konsulentrapporten fra 28. januar 2015. I tilsvaret 6. november 2015 gjentar entreprenøren tidligere utsagn om gulvet at er kontrollert og funnet i orden, også uten knirk.

Ved befaring 21. januar 2016 opplyser entreprenøren at det ble foretatt en overflatemåling med rettholt, og at det ikke var svanket som oversteg 3 mm, men ved å presse gulvet ned slik at man fremprovoserte en nedbøyning hevdes svanker målt til ca 4 mm over en utstrekning på ca 30 cm. Total lengde på fremprovosert svank opplyses til ca 100 cm. Entreprenøren står fast ved at det kan antas å være Depron-platene som er årsaken til at parketten kan klemmes ned, da materialet bedømmes som mykt. Dessuten påpekes muligheten for at de 2 lagene har fått en liten overlapp i skjøter som gjør at tykkelsen blir større der, og fører til problemet. Det hevdes også at undergulvet ikke kan defineres som «fast» på grunn av antallet platelag som ligger under parketten.

Entreprenøren opplyser videre at han er gjort kjent med at det til varmemefolien er «klemmer/kontakter» som gjør at det må skjæres bort Depron for å gi plass for disse. Dersom det ikke er gjort oppgis det at parketten vil bule opp i det aktuelle området.

Forbrukeren påpeker på sin side at varmemefolien har blitt tatt opp 2 ganger i forbindelse med forsøkene på utbedring av gulvet, og at det hver gang skjedde på forespørsel fra entreprenøren.

Under den siste befaringen erkjennes det at forbrukerens byggmester påpekte at det var en «har lyd i parketten». Entreprenøren påpeker imidlertid at det er lagt samme type parkett i alle rom, og at gulvoppbyggingen er den samme, med unntak for varmemefolien og Depron-underlag som forbrukeren selv har ansvaret for.

Med dette anfører entreprenøren at det avviket som er målt skyldes forhold forårsaket av elektriker. Uansett anføres det at det ikke har noen som helst praktisk betydning. Dersom nemnda kommer til at gulvet skal «åpnes», kreves det at forbrukeren skal dekke utgiften dersom det viser seg at «feilen» ligger hos elektriker.

Forbrukeren har engasjert en takstmann som foretar befaring 1. mars 2016. I rapporten fra 2. mars 2016, med tekastede fotografier, uttaler takstmannen at han er enig i de målingene som opplyses utført av entreprenørens konsulterte fagperson i hans e-post 17. februar 2016. Svanker på 4 mm, anført beskrevet som «fremprovoserte», betegnes av takstmannen som «normal trakk på gulvet». Han påpeker imidlertid at parketten må tas opp dersom man vil foreta en nøyaktig måling av undergulvet. Uansett vises det til at entreprenøren godtok forbrukerens reklamasjon ved ett-årsbefaringen, og at det således ikke skulle foreligge «grunnlag for videre diskusjon». Det beskrives hvordan gulvet bør åpnes og avrettes. Kostnaden er oppgitt til kr 35 250 inkl mva. Forbrukeren krever at entreprenøren skal betale nevnte beløp slik at han kan å få andre til å utføre utbedringen, da han hevder entreprenøren har vist at han ikke er kompetent. Dette avvises av entreprenøren.

2.3.3 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først få påpeke at målinger av overflateavvik skal skje på ubelastede konstruksjoner, og at standardens krav i NS 3420 kun gjelder på overtakelsestidspunktet dersom ikke noe annet er avtalt. Parkettleverandørens anvisning om at underlaget må være fast og jevnt med eventuelle avvik innenfor ± 3 mm gjelder før parketten legges. Det fremgår av fremlagt dokumentasjon at de største nedbøyningene som er påvist er fremprovosert ved at parketten har blitt utsatt for belastning ved måling. Det bekreftes også i forbrukerens innhentede takstrappport datert 2. mars 2016, selv om det der også opplyses at det foran dør til soverom ble målt 3-4 mm uten belastning på gulvet. Selv om parkettleverandøren foreskriver maksimalt ± 3 ved legging av parkett, kan det ikke uten videre legges til grunn at det også skal forstås som maksimalt avvik etterhvert som materialer tørker og dermed krymper.

Nemnda er kjent med at parkettunderlag som oftest, og dermed normalt, består av et relativt mykt materiale, og at det til en viss grad lar seg trykke sammen uten at det kan anses som unormalt eller som en mangel, jf buofl § 25. I angjeldende tilfelle er det opplyst at gulvet har størst nedbøyning på midten. Nemnda finner det sannsynlig at det er der belastning har vært og er størst, og at det kan ha ført til en viss varig sammenpressing av Depron-platelagene. Etter en total vurdering av de fremlagte opplysningene kommer nemnda i dette tilfellet til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel med undergulvet, jf buofl § 25. Han gis således ikke medhold.

2.4 Vindu soverom

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører i klagen for nemnda 14. juli 2015 at det er en skjevhet mellom vindu og karm i et soverom som fører til at vinduet tidvis tar bort i karmen. Skjevheten hevdes både å være synlig og kunne kjennes, spesielt godt på varme dager når treet utvider seg. Det opplyses målt en klaring på ca 10 mm mellom karm og vindu på venstre side, mens det er kontakt på høyre. Det er fremlagt fotografier av situasjonen.

Entreprenørens formann opplyser i e-post 30. juni 2015 at vinduet har blitt justert, og at det etter det ikke tok bort i karmen, men det bestrides av forbrukeren samme dag.

I tilsva 18. september 2015 avviser entreprenøren reklamasjonen på nytt. Han bestrider igjen at vinduet tar bort i karmen, og anfører at funksjonskravene uansett er ivaretatt. I tillegg hevdes det at vindusprodusenten, samt at flere personer fra eget firma, har befart vinduet ute å finne feil.

Forbrukeren hevder i tilsva 3. desember 2015 at representanten fra vindusprodusenten kun sjekket vinduets tetthet, mens reklamasjonen gjelder at vinduet tar bort i karm. Det erkjennes imidlertid at dette forholdet kan ha vært i orden da vinduet ble sjekket, da det hevdes å ha skjedd da leiligheten var ny. Det hevdes opplyst av entreprenøren at visse bevegelser kunne oppstå det første året når bygningen «setter seg». Uansett anføres det at entreprenøren godtok reklamasjonen med sin e-post 19. januar 2015 der han skriver at han ikke har kommentarer til mangellista fra ett-årsbefaringen.

I tilsva 25. januar 2016 opplyser entreprenøren ubestridt at vinduskarmen ble målt under befaringen 21. januar og funnet å være i vater, mens det erkjennes at det satt noe skjevt i karmen. Det hevdes imidlertid at det «klemte» som det skulle. Det opplyses at vinduet «streifet» ubetydelig bort i karmen i et område på ca 1 cm nede til høyre, men det hevdes at det var så lite at malingen ikke var slitt av eller slik at det var synlige merker på karm. For å

merke kontakten opplyses det at vinduet måtte åpnes og lukkes svært forsiktig. Forholdet hevdes å være ubetydelig og uten funksjonell eller av estetisk karakter. I tilsvaer 19. februar 2016 vedlegges 2 fotografier.

I tilsvaer 13. februar 2016 begrunner forbrukeren forholdet med malingen som ikke er slitt av med at det dreier seg om metall mot metall. Han vedlegger 2 fotografier som viser «kontaktmerke» og situasjon.

I innhentet takstrapport fra 2. mars 2016 med tekstede fotografier, bekrefter forbrukerens takstmann skjevheten og kontakten mellom vindu og karm. Justering anvises. Kostnaden for justeringen, inkl av dører (se nedenstående pkt 2,5, 2,6 og 2,9) og for maling av pipe (se pkt 2.7), bedre feste av beslag (se pkt 2.8), samt for rigg og drift er oppgitt til kr 10 000 inkl mva. Forbrukeren krever at entreprenøren skal betale et beløp tilsvarende det det vil koste å få andre til å utføre utbedringen, da han hevder entreprenøren har vist at han ikke er kompetent. Det bestrides av entreprenøren.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Vinduet er innsatt i en trekonstruksjon. Trevirket utgjør et «levende» hygroskopisk materiale som opptar og avgir fuktighet i takt med omgivelsene rundt. De viktigste forholdene er den relative luftfuktigheten og temperaturen. Dette er forhold som også brukerne av en bolig til en viss grad selv kan påvirke. Det må over året påregnes visse utvidelser og sammentrekninger av materialene slik det er anført å være i angjeldende tilfelle. Slike vil kunne føre til at avstanden mellom karm og vindu varierer, men dersom et vindu er fagmessig innsatt skal det under normale forhold ikke føre til direkte kontakt. I dette tilfellet kommer nemnda til at forbrukeren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at bevegelsen har vært, og tidvis er, større enn det han må godta, og at det således foreligger mangel, jfr buofl § 25. Nemnda kommer til at entreprenøren har sin utbedringsrett i behold, jfr buofl § 32 annet ledd. Han skal derfor utbedre forholdet. Frist innen 4 uker etter mottak av nemndas vedtak.

2.5 Ytterdør skjev

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at det ble reklamert på skjev ytterdør ved ett-årsbefaringen, og at entreprenøren 19. januar 2015 opplyste at han ikke hadde kommentarer til mangellista.

Entreprenørens formann opplyser 30. juni 2015 at døra har blitt justert tidligere etter en erkjennelse av at den tok bort i karm ved åpning/lukking. Nå hevder han imidlertid at døra «går» fint uten dette problemet. Derfor anføres det at det ikke er behov for ytterligere justering.

I e-post samme dag bestrider forbrukeren at ytterligere justering ikke er nødvendig. Han påpeker at døra er veldig skjev. Han opplyser imidlertid også at han ikke vil ta standpunkt til om døra er tett eller ei, men han anfører at den «rent estetisk» ikke ser fin ut, og at han med rimelighet kunne forvente å få en rett montert dør i en så vidt nesten ny bolig.

I klagen for nemnda 14. juli 2015 anfører forbrukeren at det nesten ikke er noen avstand mellom dørblad og karm øverst, mens det nederst er 4 – 5 mm. Dørbladet hevdes å ta bort i karm oppe, spesielt på varme dager. Det er fremlagt fotografier.

I tilsvaer 18. september 2015 avviser entreprenøren reklamasjonen. Han bestrider at døra tar bort i karmen, og hevder at funksjonskravene er ivaretatt. Forbrukeren hevder imidlertid i tilsvaer 3. oktober 2015 at så ikke er tilfelle.

I tilsvaer 6. november 2015 hevder entreprenøren at døra er befart flere ganger sammen med forbrukeren, uten at det har blitt konstatert at dørbildet tar bort i karmen.

Forbrukeren hevder imidlertid i tilsvaer 3. desember 2015 at han ikke deltok i overnevnte befaringer, da hans beskjeder om forholdet hevdes gitt i e-poster og som SMS. Uansett anføres det igjen at entreprenøren godtok reklamasjonen med sin e-post 19. januar 2015 der han skriver at han ikke har kommentarer til mangellista fra ett-årsbefaringen.

I tilsvaer 25. januar 2016 opplyser entreprenøren at døra under fellesbefaringen 21. januar «klemmer og åpner og lukker som den skal», mens forbrukeren der opplyste at det bare var om sommeren dørbildet tok bort i karmen. Entreprenøren erkjenner at dørbildet står noe skjevt i karmen. Det opplyses å skyldes at det er en veldig tung dør med brannklasse B60. Forbrukerens byggmester hevdes å ha bekreftet under befaringen at det kan medføre et visst «sig» i hengslene. Entreprenøren anfører imidlertid at døra fungerer som den skal, og at det er reklamert på et forhold som ikke påvirker produktets funksjonalitet eller estetikk.

Forbrukeren påpeker i tilsvaer 13. februar 2016 at det var spesielt kaldt under befaringen 21. januar, med derpå følgende lav luftfuktighet, og det vises til tidligere utsagn om at problemet er størst når det er varmt ute. Det vedlegges 3 tekstede fotografier som viser situasjonen. Ett av dem viser ingen avstand mellom dørbild og karmen. Forbrukeren påpeker at hans byggmester under befaringen 21. januar også sa at det var vanlig å måtte foreta en etterjustering av en slik dør pga tyngden.

I tilsvaer 19. februar 2016 anfører entreprenøren at det kun er små skjevheter, og at de er innenfor tillatte avvik i Norsk standard (NS 3420) Dessuten anføres det igjen at avvikene ikke hindrer riktig bruk eller medfører visuell sjenanse. Derfor hevdes det ikke å være hensiktsmessig å foreta justering.

I innhentet takstrapport fra 2. mars 2016 med tekstede fotografier, bekrefter forbrukerens takstmann skjevheten og kontakten mellom karm og dørbild. Justering anvises. Kostnaden for justeringer av dører (se pkt 2,5, 2,6 og 2,9), justering av angjeldende vindu, samt for maling av pipe (pkt 2.7) og bedre feste av beslag (pkt 2.8), samt for rigg og drift er oppgitt til kr 10 000 inkl mva. Forbrukeren krever at entreprenøren skal betale et beløp tilsvarende det det vil koste å få andre til å utføre utbedringen, da han hevder entreprenøren har vist at han ikke er kompetent. Det bestrides av entreprenøren.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Det vises til nemndas utsagn i pkt 2.4 om trevirkets hygroskopiske egenskaper, og at det må påregnes visse «bevegelser» i materialet over året, avhengig av luftfuktighet og temperatur. Også i dette tilfellet kommer nemnda til at forbrukeren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at bevegelsen har vært, og tidvis er, større enn det han må godta, og at det således foreligger mangel, jfr buofl § 25. Entreprenøren skal derfor utbedre forholdet. Frist innen 4 uker etter mottak av nemndas vedtak.

2.6 Dør bad skjev

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at det ble reklamert på skjev dør ved ett-årsbefaringen, og at entreprenøren 19. januar 2015 opplyste at han ikke hadde kommentarer til mangellista.

Entreprenørens formann opplyser 30. juni 2015 at døra nå ikke å ta bort i karmen, og dermed ikke kreve justering. Det bestrides imidlertid av forbrukeren samme dag. Han hevder at døra «trekker i hengslene» når den lukkes, noe som er godt synlig. Det hevdes også at det kjennes som motstand før den lukkes helt.

I klagen for nemnda 14. juli 2015 hevder forbrukeren at døra er skjevt montert slik at dørbladet tar bort i karm øverst spesielt på varme dager. Det presiseres samtidig at det er det nederste hengslet som «trekkes» med ca 1 mm når døra lukkes. Årsaken anføres å være at døra «brekkes» mot en propp som skjuler skruer i karm. Forbrukeren uttrykker frykt for at hengselet skal ødelegges over tid. Det er fremlagt fotografier av situasjonen.

I tilsvaret 18. september 2015 avviser entreprenøren reklamasjonen. Han bestrider at døra nå tar bort i karmen, og hevder at funksjonskravene er ivaretatt. Forbrukeren hevder imidlertid i tilsvaret 3. oktober 2015 at så ikke er tilfelle. Det anføres dessuten at entreprenøren 2 ganger har lovt å se på forholdet uten at det har skjedd.

I tilsvaret 25. januar 2016 opplyser entreprenøren at døra under en fellesbefaring 21. januar «stod fint», uten at dørbladet tok bort i karmen. Døra hevdes også å åpne og lukke som den skal. Vedrørende den nedre hengselen erkjennes det imidlertid at den beveger seg når døra åpnes og lukkes, men det anføres at skruene er faste. Entreprenøren opplyser at han tror skruene til karm og dør er eksentrisk montert, og at det er derfor hengselen bøyer seg. Eksentrisiteten anføres å være en produksjonsfeil, men det påpekes at hengselet ikke har tegn til utmattelsesbrudd, og det anføres at forholdet ikke hindre bruken av døra. Bevegelsen i hengselet hevdes ikke å ha noen praktisk eller estetisk betydning.

I tilsvaret 13. februar 2016 bekrefter forbrukeren at døra ikke tok bort i karmen under befaringen 21. januar, men han vedlegger et fotografi som opplyses å være tatt på en dag med vesentlig høyere utetemperatur og luftfuktighet. Det anføres å vise kontakt mellom dørblad og karm. Entreprenøren anfører imidlertid i tilsvaret 19. februar 2016 at han ikke kan se av bildet at døra er skjev.

I innhentet takstrapport fra 2. mars 2016 med tekstedde fotografier, bekrefter takstmannen at døra bender på hengslesiden. Justering anvises. Kostnaden for justeringer av dører (se også pkt 2,5 og 2,9), justering av vindu (pkt 2.4), samt for maling av pipe (pkt 2.7) og bedre feste av beslag (pkt 2.8), samt for rigg og drift er oppgitt til kr 10 000 inkl mva. Forbrukeren krever at entreprenøren skal betale et beløp tilsvarende det det vil koste å få andre til å utføre utbedringen, da han hevder entreprenøren har vist at han ikke er kompetent. Det bestrides av entreprenøren.

2.6.2 Nemndas synspunkter

I dette tilfellet kommer nemnda til at forholdet med hengslet som blir bendt, og som dermed «beveger» seg på en ikke tilsiktet måte hver gang døra åpnes/lukkes, utgjør en mangel, jfr buofl § 25. Dessuten vises det til entreprenørens erkjennelse av at døra har en produksjonsfeil. Nemnda kommer imidlertid til at entreprenøren ikke har mistet sin rett til å få rette, jf buofl

§ 32 annet ledd. Han skal således stå for denne. Utbedringen skal foretas innen 4 uker etter mottak av nemndas vedtak.

2.7 Merker pipe

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at det ble reklamert på pipeoverflaten (sort stålpipa) ved ett-årsbefaringen, og at entreprenøren 19. januar 2015 opplyste at han ikke hadde kommentarer til mangellista.

Forbrukeren opplyser ubestridt at den opprinnelig «skaden» på overflaten oppstod da pipa ble demontert og lagt rett på betonggulvet i forbindelse med et utført arbeid med avretting av stuegulvet som ble foretatt i begynnelsen av 2014. Han bekrefter at entreprenøren har forsøkt utbedring ved å male pipa, men det påpekes at arbeidet bli gjort av entreprenørens formann som ikke er fagmann på området. Det hevdes at entreprenøren, før utført maling, uttalte at sluttresultatet skulle fremstå som om pipa kom rett fra butikk, men det bestrides at så er tilfelle. Overflaten beskrives nå som skjoldete. Det er fremlagt fotografier av situasjonen.

I tilsvaret 18. september 2015 avviser entreprenøren reklamasjonen med at utbedringen med maling har gitt et «veldig bra resultat». Etter en fellesbefaring 21. januar 2016 skriver han at det under befaringen ikke var synlige skjolder på pipa, selv om han erkjenner at forbrukeren hevdet at slike kunne sees i skarpt lys.

I tilsvaret 13. februar 2016 bestrider forbrukeren at skjoldene ikke var synlig under befaringen 21. januar. Han hevder at skjoldene ble vist, og at ingen hadde kommentarer på at de ikke var synlige. Han vedlegger 4 fotografier. I tilsvaret 19. februar 2016 står imidlertid entreprenøren fast ved at skjoldene ikke var synlige under befaringen.

I innhentet takstrapport fra 2. mars 2016 med tekstede fotografier, bekrefter forbrukerens takstmann skjoldene, samtidig som han oppgir at pipa er forsøkt flikkmalt. Han mener hele pipa må males. Kostnaden for justeringer av dører (se pkt 2,5, 2,6 og 2,9), justering av vindu (pkt 2.4) samt for maling av pipe og bedre feste av beslag (pkt 2.8), samt for rigg og drift er oppgitt til kr 10 000 inkl mva. Forbrukeren krever at entreprenøren skal betale et beløp tilsvarende det det vil koste å få andre til å utføre utbedringen, da han hevder entreprenøren har vist at han ikke er kompetent. Det bestrides av entreprenøren.

2.7.2 Nemndas synspunkter

De fremlagte fotografiene gir ikke et godt nok inntrykk av pipeoverflatens utseende, men nemnda finner det urealistisk å forvente at et maling i ettertid skal kunne fremstå med samme «perfekte» resultat som en fabrikkpåført maling, uten «tegn» til penselstrøk. Entreprenøren har imidlertid ikke bestridt at han lovte forbrukeren et slikt sluttresultat. Nemnda kommer derfor til at entreprenøren skal gi prisavslag for forholdet, skjønnsmessig fastsatt til kr 3 000.

2.8 Blikkeslag yttervegg

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at det ble reklamert på beslag (utvendig under terskel på ytterdør) ved ett-årsbefaringen, og at entreprenøren 19. januar 2015 opplyste at han ikke hadde kommentarer til mangellista.

I e-post 30. juni 2015 opplyser entreprenørens formann at beslaget ut mot svalgangen har blitt «skrudd med flere skruer».

Det bekreftes av forbrukeren samme dag, men det anføres at beslaget fortsatt «vipper» såpass mye at småstein legger seg inn under, og at til og med dørmatta får plass under beslaget.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at det er en åpning på ca 20 mm mellom beslag og betonggulv. Det er fremlagt fotografi av situasjonen.

I tilsvaret 18. september 2015 avviser entreprenøren reklamasjonen. Han hevder at han ved utbedringen festet beslaget på nytt med flere skruer ned i betongdekket utenfor ytterdøra, og at han med det anså seg ferdig med saken. Han viser videre til at forbrukeren ikke har forholdet med på en liste inntatt i e-post 25. juni 2015, der han lister opp forhold han mente gjenstod.

I tilsvaret 3. oktober 2015 opplyser forbrukeren at det ser ut som om skruene er skrudd for hardt i slik at festet i betongen har blitt ødelagt. Det antas å være forklaringen på at beslaget har bøyd seg opp igjen.

I tilsvaret 25. januar 2016 erkjenner entreprenøren at det under fellesbefaringen 21. januar kunne konstateres at beslaget hadde «løftet seg» fra betongen, men han anfører at skruene satt fast. Han hevder at årsaken til oppløftingen er at det har kommet småsteiner inn under beslaget. I tilsvaret 19. februar 2016 fremlegges et fotografi som anføres å vise dette. Det hevdes at forbrukeren selv har ansvaret for at dette skjer. Dermed står han fast ved å avvise reklamasjonen.

I tilsvaret 13. februar 2016 bestrider forbrukeren at han kan ha ansvaret. Han hevder årsaken til at beslaget har hevet seg kun er at det ikke har ligget ned til betongdekket.

I innhentet takstrapport fra 2. mars 2016 med tekstede fotografier, bekrefter takstmannen at beslag er for dårlig festet. Utbedring anvises. Kostnaden for justeringer av dører (se pkt 2,5, 2,6 og 2,9), justering av vindu (pkt 2.4), samt for maling av pipe (pkt 2.7) og bedre feste av angjeldende beslag, samt for rigg og drift er oppgitt til kr 10 000 inkl mva. Forbrukeren krever at entreprenøren skal betale et beløp tilsvarende det det vil koste å få andre til å utføre utbedringen, da han hevder entreprenøren har vist at han ikke er kompetent. Det bestrides av entreprenøren.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Det legges til grunn at entreprenøren, både med sitt utsagn om at han ikke hadde kommentarer til forbrukerens mangelliste 19. januar 2015, og ved sitt erkjente utbedringsforsøk, har godtatt at forholdet utgjør mangel, jfr buofl § 25. Entreprenøren gis ikke medhold i at forbrukeren har ansvaret for det oppståtte forholdet. Han skal derfor foreta nødvendig utbedring. Fristen settes til 4 uker etter mottak av nemndas vedtak.

2.9 Dør gang/stue

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder i e-post til entreprenøren 22. april 2015 at døra til stua er montert skeiv, og at den ikke kan brukes uten å bruke makt. Når den åpnes opplyses den å «bevege» seg å «stoppe slik at den står halvveis åpen».

Entreprenørens formann opplyser 28. april 2015 at han har justert døra, men i e-post 21. mai 2015 opplyser forbrukeren at døra fortsatt «ikke står i ro»,

Entreprenøren svarer 19. januar 2015 at han ikke har «kommentar til listen», og at han vil «komme og utbedre i uke nr. 8 kanskje så tidlig som uke 7, dersom» det ønskes. Utbedringsarbeidene opplyses å ville ta ca 5 arbeidsdager.

Forbrukeren svarer omgående at han har vært klar siden ett-årsbefaringen, og at han ønsker oppstart snarest. Han anmoder om kontakt i uke 6 vedrørende det praktiske.

Entreprenøren svarer 21. januar at han har bedt formannen ta kontakt i uke 6.

10 av de 15 sameierne, blant disse angjeldende forbruker, engasjerer et konsulentfirma til å foreta befaring av leilighetene i blokken, og utarbeide rapport over «utførte innvendige arbeider». Blant forhold som spesielt skal gjøres nevnes «kontroll av overflateavvik på gulv og veggflater». Rapporten foreligger 28. januar 2015. Det er for nemnda fremlagt 2 sider fra denne.

Det opplyses i rapportens pkt 3 «Overflateavvik» at det i prospektet for boligblokken (ikke fremlagt for nemnda) er beskrevet at det er NS 3420 toleranseklasse 3 (C) som gjelder. Det påvises helningsavvik på gulv i flere leiligheter, men i forbrukeren sin opplyses det at:

Skjevhetene på gulvene er utbedret med avrettingsmasse. Leilighet 3A er kontrollert og overflateavvik på gulv er innenfor tillatte grenser

Entreprenørens formann sender e-post til forbrukeren 17. mars 2015 der det fremgår at et spesialfirma vedrørende parkett har foretatt befaring av gulvet i gangen. Det opplyses at det da ble konkludert med at gulvet må utbedres ved at parketten «tas opp» slik at man kan finne årsaken til at gulvet buler ned på midten. Formannen opplyser ellers at han «mener å huske» at både ytterdør og dør til bad nå «går helt fint», men at han likevel vil se på dette neste gang han er i leiligheten.

Forbrukeren svarer omgående at ytterdøra fortsatt er litt treg, men at det kan utdypes neste gang formannen kommer, eller pr telefon. Han spør samtidig når arbeidet med gulvet i gangen kan starte.

Entreprenøren svarer 20. mars at forbrukeren skal få beskjed neste uke, noe som straks aksepteres.

Forbrukeren purrer på svar i e-post 27. mars 2015. Entreprenørens formann svarer omgående at han kan starte utbedringsarbeidene etter påske. Han spør om det er noe tidspunkt som spesielt passer forbrukeren. Forbrukeren svarer at han ønsker oppstart snarest mulig, og at han forventer beskjed om oppstart fra entreprenøren 30. april. Entreprenøren svarer 30. mars at han etter påskeferien vil opplyse hvilken dag han kan starte, men at han først må få med elektriker. Forbrukeren svarer omgående at han da venter å høre fra entreprenøren om oppstart, enten 7. eller 8. april.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 8. april 2015 med beskjed om at han kan starte med utbedringsarbeidene (i gulvet i gangen) 13. april. Da skal også elektrikerens komme for å demontere varmekabler (egentlig en varmemembran). Gulvstøper opplyses å ha mulighet til å komme 14. april hvis det er gulvstøpen som er skjev. Det satses på at alt kan være på plass igjen 15. april. Entreprenøren spør om det høres greit ut.

I klagen for nemnda hevder forbrukeren at døra ble skjevt innsatt etter at den var demontert mens avrettingsarbeidet i gangen ble utført. Innerst opplyses avstanden fra gulvet til dørbladet å være ca 14 mm, mens den ytterst er ca 8 mm. Det er fremlagt fotografier som viser situasjonen.

I tilsvaer 18. september 2015 avviser entreprenøren reklamasjonen. Han anfører at døra ikke tar bort i karmen, og hevder at funksjonskravene er ivaretatt, men i tilsvaer 3. oktober 2015 påpeker forbrukeren at han ikke har reklamert på at dørbladet tar bort i karmen.

I tilsvaer 25. januar 2016 opplyser entreprenøren at det under fellesbefaringen 21. januar kunne konstateres en høydeforskjell fra ytterkant til innerkant dørblad og ned til parketten på ca 4 mm når døra var helt åpen. Årsaken til høydeforskjellen antas å være et sig i hengslene, en skjevhet i gulvet, eller en kombinasjon av dette. Dørkarmen hevdes å være innenfor tillatt loddavvik. Det anføres at døra åpner og lukker som den skal, og at forholdet ikke er reklamasjonsberettiget. I tilsvaer 19. februar vedlegges fotografier.

I tilsvaer 13. februar 2016 påpeker forbrukeren at entreprenøren ikke har tatt med at døra også er «skjev i dybderetningen når den er lukket», ved at den er «rotet rundt x-aksen». Det vises til fremlagt fotodokumentasjon.

I innhentet takstrapport fra 2. mars 2016 med tekstede fotografier, bekrefter takstmannen at døra er «skjev i karm mot anslag», og at karmen på hengslesiden er ute av lodd slik at døra er «treg» å lukke. Justering anvises. Kostnaden for justeringer av dører (se også pkt 2,5 og 2,6), justering av vindu (pkt 2.4), samt for maling av pipe (pkt 2.7) og bedre feste av beslag (pkt 2.8), samt for rigg og drift er oppgitt til kr 10 000 inkl mva. Forbrukeren krever at entreprenøren skal betale et beløp tilsvarende det det vil koste å få andre til å utføre utbedringen, da han hevder entreprenøren har vist at han ikke er kompetent. Det bestrides av entreprenøren.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Også for dette forholdet viser nemnda til utsagn i pkt 2.4 om trevirkets hygroskopiske egenskaper, og at det må påregnes visse «bevegelser» i materialet over året, avhengig av luftfuktighet og temperatur. Også i dette tilfellet kommer nemnda til at forbrukeren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at bevegelsen har vært, og tidvis er, større enn det han må godta, og at det således foreligger mangel, jfr buofl § 25. Entreprenøren skal derfor utbedre forholdet. Frist innen 4 uker etter mottak av nemndas vedtak.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal justere vindu i soverom. Frist innen 4 uker etter mottak av nemndas vedtak.
- Entreprenøren skal justere ytterdør. Frist innen 4 uker etter mottak av nemndas vedtak.
- Entreprenøren skal utbedre påviste mangler med dør til bad. Utbedringen skal foretas innen 4 uker etter mottak av nemndas vedtak.
- Entreprenøren skal gi prisavslag for skjolder på pipeoverflate, skjønnsmessig fastsatt til kr 3 000.
- Entreprenøren skal utbedre forholdet med at beslaget på utsiden av ytterdøra ikke er festet helt ned til betonggulvet. Fristen settes til 4 uker etter mottak av nemndas vedtak.

- Entreprenøren skal justere dør mellom gang og stue. Frist innen 4 uker etter mottak av nemndas vedtak.
- For øvrige forhold gis forbrukeren ikke medhold.

Forbrukeren spør samme dag hvordan sluttresultatet blir dersom det er gulvstøpen som er skjev. Han spør om det da vil bli utført en påstøp som gjør at gulvnivået bli høyere enn det nå er. Entreprenøren svarer at det kun vil være det laveste punktet som blir hevet opp til nivået for det høyeste, og at gulvnivået totalt således ikke blir høyere enn det som nå er det høyeste.

I e-post 13. april 2015 opplyser entreprenørens formann at gulvstøper kommer dagen etter for å rette av gulvet. Parkettleggingen oppgis å måtte vente til dagen etter.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 13. april der han opplyser at hans formann har bedt han ta kontakt vedrørende «foringen over kjøkkenvifte». Det anføres det ved overtakelsen ble notert noe om dette, og at det da ble informert om at ny foring allerede var bestilt. Forbrukeren hevder imidlertid at den ikke har blitt byttet. Han anmoder derfor om at formannen får den slik at han kan montere den når han likevel er i leiligheten i forbindelse med utbedring av gulvet i gangen.

Entreprenøren svarer 17. april 2015 at han må få kjøkkenleverandøren til å montere overnevnte foring. Han ber forbrukeren ta et fotografi av den slik at den kan bestilles. Alternativt tilbys prisavslag stort kr 2 000 for å «bli ferdig med saken».

Forbrukeren oversender fotografi av foringen i e-post 20. april 2015. I klagen for nemnda opplyser han at hans reklamasjon gjelder «hakk i hjørne». Tilbudet om alternativ økonomisk kompensasjon avvises med at beløpet er for lavt i forhold til «tid og arbeid». Forbrukeren opplyser at han fortrinnsvis ønsker at foringen byttes, men at han er villig til å vurdere en kompensasjon på kr 5 000.

Entreprenøren svarer 28. april 2015 at han har bestilt foringen og at kjøkkenleverandøren vil ta kontakt «for levering og montering».

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 22. april 2015 der han tar opp flere forhold. Det vedlegges diverse fotografier. Forhold som berører de nemnda skal behandle:

- Det opplyses at «gulvet på gangen er bedre enn det var», men at det fremdeles er svikt i parketten et par steder på opptil 6 mm. Dessuten opplyses det at det kjennes ut som om parketten et par steder «hviler på en forhøyning» fordi den «vipper frem og tilbake» dersom den belastes med en fot på hver side av den antatte forhøyningen.
- Døra til stua opplyses å være skjevt montert, og at den ikke kan brukes uten å bruke makt. Når den åpnes opplyses den å «bevege» seg å «stoppe slik at den står halvveis åpen».
- Forbrukeren oppgir at han ikke kan se at det er foretatt noen justering av inngangsdør, eller at det er gjort noe mer med pipa.

Entreprenørens formann sender e-post til forbrukeren 23. april der han ber han merke med tape der han mener ganggulvet er skjevt, slik at han kan se på forholdet. Han opplyser at han også vil se på «de andre tingene mens» han er der, og anmoder om at forbrukeren sender han en oppdatert liste over det han mener ikke er utbedret.

Forbrukeren gir beskjed om at han oversender overnevnte oppdaterte liste (opprinnelig fra ett-årsbefaringen) i e-post 26. april 2015. (Oppdatert liste ikke fremlagt for nemnda)

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 27. april 2015 der han opplyser at han har foretatt målinger på gulvet i gangen «fremfor garderoben, ca midt på, og rett foran døren inn til bod/vaskerom». Måleresultatet oppgis imidlertid ikke.

Entreprenørens formann spør i e-post til forbrukeren 28. april om han kan få «jobbe i leiligheten» torsdag eller fredag mellom kl. 8 og 15. Forbrukeren svarer omgående at fredag er 1. mai, og formannen oppgir da han vil utføre arbeidet torsdag, med hovedvekt på gulvet og døra til stua, samt noen overgangslister på gulv som det også er reklamert på.

Forbrukeren spør omgående hvordan entreprenøren har tenkt å løse problemet med gulvet. Entreprenøren svarer at han ikke vet før han har «tatt opp litt og sett».

Forbrukeren sender e-post til entreprenørens formann 21. mai 2015 der han påpeker at han ikke har hørt noe siden han var i leiligheten i starten av måneden. Han påpeker at det så vidt han kan se er flere forhold som gjenstår å utbedre i forbindelse med lister, døra som «ikke står i ro», foringen over kjøkkenvifta og skjolder som fortsatt opplyses å være på pipa etter at den ble forsøkt malt. Videre nevnes skjev inngangsdør og igjen gulvet i gangen som hevdes fortsatt å gi etter. Det påpekes at foringen til kjøkkenvifta ble opplyst å være bestilt i e-post 28. april, og at det da ble informert om at kjøkkenleverandøren skulle ta kontakt, uten at så har skjedd.

Entreprenørens formann spør i e-post 27. mai hvilken dør det er som «ikke står i ro». Forbrukeren svarer omgående at det gjelder døra mellom gang og stue, og viser til sin e-post om dette 22. april. (s. 32) Døra opplyses igjen å være montert skjevt. Formannen lover 29. mai å «ta en tur i neste uke».

Forbrukeren sender e-post til entreprenørens formann 9. juni 2015 der han opplyser at han begynner å bli ganske utålmodig vedrørende utbedringer avtalt ved ett-årsbefaringen 29. april 2014, nedfelt i egen liste. Det vises spesielt til entreprenørens e-post fra 19. januar 2015 der han opplyser at han ikke har «kommentar til listen», og forbrukeren spør når han kan komme for å foreta utbedringer og når det som gjenstår er planlagt ferdigstilt. Videre vises det til beskjeden 28. april om at ny foring til kjøkkenvifta er bestilt. Etter det opplyser forbrukeren at han ikke hørt noe om forholdet. Han spør derfor om foringen virkelig er bestilt.

Entreprenørens formann svarer 10. juni. Fra hans kommentarer:

- Døra er testet og den lukker og klemmer slik den skal
- Gulvet er lagt flytende og det vil være bevegelse i gulvet
- Ripene (på pipa) er utbedret med bra resultat
- Foring til kjøkken blir fulgt opp av «daglig leder»

Med dette opplyser formannen at han anser seg ferdig med utbedringsarbeidene.

Forbrukeren svarer samme dag at ytterdøra fortsatt er like skjev, og at den «ikke alltid går like lett igjen uten å måtte trykke ned håndtaket og i perioder (sikkert væravhengig) ser den ut til å ta borti karmen».

Det opplyses at det vedlegges fotografier som viser nedbøyning gulv i gang, skjev dør mellom gang og stue, skjolder på pipe og skjev ytterdør. Forbrukeren anfører at svikten i gulvet er

langt større enn 2 mm, som tidligere hevdes å ha vært brukt som referanse av entreprenøren, og identisk med de bevegelsene som var der før utbedringsarbeidet ble igangsatt. Det erkjennes at entreprenøren først anførte at forbrukeren måtte finne seg i «at gulvet bøyer ned», men at han snudde etter at en spesialist hadde sett på det. Det anføres at entreprenøren nå enkelt bør kunne rette reklamasjonen mot mureren som hevdes ikke å ha avrettet gulvet godt nok.

Vedrørende pipa hevdes det at entreprenøren i e-post 24. oktober 2014 (ikke fremlagt for nemnda) opplyste at den, etter maling, ville fremstå «som når den ble levert fra butikk», uten skjolder. Dette hevdes også å fremgå av den renskrevne lista forbrukeren opplyser at han vedla sin e-post 11. januar 2015. (Lista ikke fremlagt for nemnda)

Forbrukeren finner det underlig at entreprenøren anser seg ferdig med utbedringene så lenge det er forhold som hevdes å gjenstå, og at opplysningen om dette først kommer etter at det er purret på svar. Dessuten påpekes det at entreprenøren ikke har levert tilbake nøkkelen til leiligheten. Det tas som et tegn på at han ikke kan ha ansett arbeidet som ferdigstilt. Forbrukeren foreslår at entreprenøren tar kontakt med en profesjonell håndverker for å innhente tilbud på utførelse av de utbedringsarbeidene som gjenstår, og at hans tilbud «danner grunnlag for erstatning».

Forbrukeren skriver til entreprenøren 25. juni 2015 og purrer på svar på overstående e-post. Han opplyser hvilke forhold han anser gjenstår å utbedre. Blant disse:

- Gulvet i gangen
- Skjolder på pipe
- Skjev ytterdør
- Foring kjøkkenvifte
- Dør bad som tar bort i karm
- Vindu i soverom som tar bort i karm
- Blikkeslag i svalgang foran inngangsparti

Det vedlegges fotografier. Det anføres igjen at alle forholdene ble gjennomgått på forhånd og at det ikke var innvendinger til dem, i hht entreprenørens e-post 19. januar 2015. Forbrukeren viser til sitt forslag om innhenting av pristilbud fra andre, og etterlyser svar. Dersom det ikke kommer innen 30. juni opplyses det at saken forberedes for å bli fremmet for Boligtvistnemnda.

Entreprenørens formann svaret 30. juni at han anser gulvet i gangen som ferdig utbedret. Årsaken til de bevegelsene forbrukeren reklamerer på opplyses å være at det ligger en Depron-plate (isolasjonsplate) i tillegg til en trinnlyd- og gipsplate under parketten.

Ytterdøra hevdes justert tidligere etter at den tok bort i karm ved åpning/lukking. Nå hevdes døra å gå fint uten dette problemet. Derfor anføres det at det ikke er behov for ytterligere justering.

Det erkjennes at det var skjolder/merker på pipa, men det påpekes at den har blitt malt i ettertid. Dermed opplyser formannen at han nå «synes den ser bra ut» og at han anser forholdet som utbedret.

Døra til badet hevdes nå ikke å ta bort i karm, og dermed ikke kreve justering.

Vinduet i soverommet hevdes justert, og at det etter det ikke tok bort i karm.

Beslag (under terskel på ytterdør) på svalgang hevdes «skrudd med flere skruer».

I e-post 30. juni opplyser forbrukeren at han måler nedbøyningen på gulvet i gangen til langt mer enn 2 mm. Han viser til parkettleverandørens leggeanvisning og at maksimalt avvik der oppgis til ± 3 mm ved bruk av 2 m lang rettholt. Gangens bredde oppgis til 1,5 m, og nedbøyningen hevdes målt til 5 mm flere steder. Forbrukeren opplyser at han har forhørt seg med elektriker, og at han aldri hadde hørt noe om at gulvet skulle «gi etter» på grunn av Depron-underlaget. Avvik ut over 2 mm hevdes uansett å være for stort.

Ytterdøra hevdes igjen å være veldig skjev, noe som anføres å vise på fotografier. Forbrukeren opplyser imidlertid at han ikke vil ta standpunkt til om døra er tett eller ei, men han anfører at den «rent estetisk» ikke ser fin ut, og at han med rimelighet kunne forvente å få en rett montert dør i et så vidt nesten ny bolig.

Døra til badet hevdes å «trekke i hengslene» når den lukkes, noe som anføres å være godt synlig. Det opplyses at det også «kjennes som motstand før den lukkes helt».

Forbrukeren bestrider at vinduet i soverommet er justert. Han hevder igjen at det tar bort i karmen.

Det bekreftes at det ser ut som om beslaget i svalgangen har fått innsatt flere skruer, men det anføres at det utenfor inngangsdøra fortsatt vipper såpass mye at småstein legger seg under, og at til og med dørmatta får plass under beslaget.

Forbrukeren opplyser at han ser det som beste løsning at et eksternt firma engasjeres til å utføre anførte gjenstående arbeid, og at det skal gjøres for entreprenørens regning. Han oppgir igjen at han er beredt til å fremme sak for Boligtvistnemnda.

Entreprenøren svarer 10. juli 2015 at han ikke aksepterer engasjement av annet firma for hans regning. Han står fast ved utsagnet om at arbeidene i leiligheten er ferdigstilt.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 14. juli 2015. Han tar opp følgende forhold med begrunnelse:

1. Gulv i gang gir etter / skjevt gulv i gang
2. Vindu på soverom tar bort i karmen / skjevt vindu
3. Skjev ytterdør
4. Dør på bad (tar bort i karm og hengsel bøyer seg når døren lukkes)
5. Merker på pipe (skjoldete)
6. Blikkeslag yttervegg (beslag v/inngangsdør ikke skikkelig festet)
7. Foring over kjøkkenvifte (hakk i hjørne)
8. Skjev dør mellom gang og stue

Det vedlegges fotografier for hvert av forholdene. For hvert av dem gis det en egen redegjørelse i hht overstående utdrag fra partenes fremlagte dokumentasjon. Noen tilleggskommentarer:

1. Gulv

Gjester opplyses å ha oppgitt at det er som å bli «sjøsyk» å gå over gang-gulvet. Dessuten hevdes det at nedbøyningen fører til knirk. Det uttrykkes frykt for at parketten kan ha tatt skade av forholdet. Under parketten opplyses det å ligge en varmemefolie oppå Depron-platene.

En avrettingsmasse opplyses lagt over gipsplatene som ligger på en trinnlyd-dempende plate. Dermed anføres det at en eventuell nedbøyning i disse platelagene skal være eliminert. Nedbøyningene hevdes å variere fra sted til sted på gulvet, med størst nedbøyning på midten. Det hevdes å indikere at en eventuell sammenpressing av Depron-platene ikke kan være årsaken. Hadde platene vært årsaken anføres det at nedbøyningen ville vært noenlunde den samme over hele gulvet. Det vedlegges delvis teksten fotodokumentasjon.

2. Vindu soverom

Hevder skjevheten både kan sees og kjønn, og at den merkes spesielt godt på varme dager når treet utvider seg. Hevder å ha målt klaring på ca 10 mm mellom karm og vindu på venstre side, mens det er kontakt på høyre. Hevdes forevist entreprenørens formann ved befaring. Det vedlegges delvis teksten fotodokumentasjon.

3. Ytterdør

Hevder det er nærmest ingen avstand mellom dørblad og karm øverst, mens det nederst er 4 – 5 mm. Dørbladet tar bort i karm oppe, spesielt på varme dager. Det vedlegges delvis teksten fotodokumentasjon.

4. Dør bad

Hevdes skjevt montert, og at dørblad tar bort i karm øverst, spesielt på varme dager, samt at den «trekker» i nederste hengsel med ca 1 mm når den lukkes. Hevder årsaken er at døra «brekkes» mot propp som skjuler skruehull i karm. Frykter at hengsel ødelegges over tid. Det vedlegges delvis teksten fotodokumentasjon.

5. Pipe

Opprinnelig «skade» på overflaten hevdes oppstått da stålpipa ble demontert og lagt rett på betonggulvet da et arbeid med avretting av stuegulvet ble foretatt i begynnelsen av 2014. Bekrefter at pipa etter det ble malt, men hevder at arbeidet ikke ble utført av fagfolk. Det bestrides at sluttresultatet fremstår som om pipa kom rett fra butikk. Det vedlegges delvis teksten fotodokumentasjon.

6. Blikkeslag

Beslaget hevdes ikke skikkelig festet, og at det er en åpning på ca 20 mm mellom beslag og gulv. Forbrukeren oppgir at han ikke kan se flere skruer ved inngangsdøra. Det vedlegges delvis teksten fotodokumentasjon.

7. Foring kjøkkenvifte

Viser til at forholdet tatt opp allerede ved overtakelsen i desember 2012, og at det er opplyst at ny foring er bestilt, uten at utskifting er foretatt.

8. Dør gang / stue

Forbrukeren hevder at døra ble skjevt innsatt etter at den var demontert mens avrettingsarbeidet i gangen ble utført. Innerst opplyses avstanden fra gulvet til dørbladet å være ca 14 mm, mens den ytterst er ca 8 mm. Det vedlegges delvis teksten fotodokumentasjon.

Forbrukeren påpeker at utbedringsarbeidene har tatt svært lang tid ved at de startet i februar 2015 og fortsatt ikke er avsluttet. Til tross for at entreprenøren i e-post 10. juni hevdet han var

ferdig med sine utbedringsarbeider, opplyser forbrukeren at han først fikk tilbake utlånt nøkkel til leiligheten 29. juni.

Det kreves primært at gjenstående arbeid blir utført av et kompetent firma, da det stilles spørsmålstegn ved entreprenørens kompetanse, spesielt knyttet til utført arbeid med gulv i gang. Det oppgis at det er forsøkt avretting med masse 2 ganger uten et tilfredsstillende resultat.

Sekundært kreves det en erstatning som skal tilsvare kostnadene med å engasjere et kompetent firma til å utbedre manglene.

En fagperson som arbeider i et firma som er «ekspert» på bl.a. parkettgulv foretar befaringsav gulv i en annen leilighet i blokken, etter initiativ fra entreprenøren. I e-post til entreprenøren 9. august 2015 opplyser han bl.a. at han i gangen observerte en endeskjøt med en åpning på ca 2 mm. Han opplyser videre at eieren av leiligheten klagde på skjevheter langs veggene, men det anføres at det ikke er unormalt at man får en glipe mellom parkett og gulvlist når man trækker langs veggene.

Entreprenøren gir 18. september 2015 tilsvarende til klagen for nemnda. Innholdet er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvarende 3. oktober 2015. Innholdet er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir tilsvarende 6. november 2015. Han anfører at det er reklamert for sent på alle forhold unntatt for kjøkkenforingen. Det vises til at den skal skiftes. Innholdet er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvarende 3. desember 2015. Innholdet er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

I e-poster til nemndas sekretariat 7. og 8. januar 2016 fremgår det at entreprenøren har anmodet forbrukeren om å få foreta befaringsav i leiligheten, der han ønsker å ha med seg en tredjepart. I e-post 13. januar opplyser han at han vil stille med sin formann og en parkett-ekspert. Partene blir etter hvert enige om befaringsav 21. januar. Forbrukeren skal ha med seg en byggmester.

Entreprenøren gir tilsvarende 25. januar 2016. Innholdet som opplyses basert på det som ble sagt og observert under befaringsav, er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvarende 13. februar 2015. Innholdet er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir tilsvarende 19. februar 2016. Innholdet er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren engasjerer en takstmann som foretar befaringsav 1. mars 2016. Rapporten er datert 2. mars. Konklusjonene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvarende 2. mars 2016. Det vises spesielt til overnevnte takstrapport. Ellers intet spesielt nytt.

2. Sakens rettslige sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det er klart at bustadoppføringslova (buofl) gjelder i angjeldende tilfelle.

2.1 Innledning

Forbrukeren har kjøpt leilighet 3A i tredje etasje i en 3 etasjes boligblokk med 15 leiligheter. Det avholdes overtakelsesforretning 6. desember 2012. I protokollen listes det opp diverse feil og mangler, men det avtales ingen frist for utbedring.

Forbrukeren opplyser i e-post 9. juni 2015 at det ble avholdt ett-årsbefaringen 29. april 2014. Det er ikke fremlagt noen protokoll, men forbrukeren har over for entreprenøren fremlagt en liste med 34 punkter som ubestridt opplyses å vise hvilke forhold som ble påpekt.

Entreprenøren oppgir at han returnerer lista med sine påførte kommentarer i e-post 21. oktober 2014. Punkter som gjelder forhold nemnda i klagen blir bedt om å behandle:

- 11. Foring over kjøkkenvifte («navn daglig leder i entreprenørfirmaet»)
- 14. Merker på pipe («Entreprenøren» kjøper maling fra «firmanavn» og maler pipe)
- 15. Dør på bad (Denne prøver vi å justere)
- 21. Gulv i gang gir etter (Vi retter opp gulvet)
- 25. Vindu på soverom er skjevt? (Vi ser på dette)
- 30. Ytterdør skjev (Vi justerer)
- 33. Blikkeslag yttervegg (Vi ordner)

I e-post 11. januar 2015 opplyser forbrukeren at han har renskrevet overnevnte liste og bl.a. påført sine kommentarer, men denne lista er ikke fremlagt for nemnda.

I e-post 19. januar 2015 opplyser entreprenøren at ikke har «kommentar til listen».

Entreprenøren foretar diverse utbedringer, men forbrukeren hevder at resultatet ikke er/blir tilfredsstillende, og at enkelte forhold heller ikke er forsøkt utbedret.

Forbrukeren fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda 14. juli 2015. Han tar opp følgende forhold med begrunnelse:

- 1. Gulv i gang gir etter / skjevt gulv i gang
- 2. Vindu på soverom tar bort i karmen / skjevt vindu
- 3. Skjev ytterdør
- 4. Dør på bad (tar bort i karm og hengsel bøyer seg når døren lukkes)
- 5. Merker på pipe (skjoldete)
- 6. Blikkeslag yttervegg (beslag v/inngangsdør ikke skikkelig festet)
- 7. Foring over kjøkkenvifte (hakk i hjørne)
- 8. Skjev dør mellom gang og stue

Det kreves primært at gjenstående arbeid blir utført av et kompetent firma, da det stilles spørsmålsteget ved entreprenørens kompetanse, spesielt knyttet til utført forsøk på utbedring av gulv i gang. Det oppgis det at det er forsøkt avretting med masse 2 ganger uten et tilfredsstillende resultat.

Sekundært kreves det en erstatning som skal tilsvare kostnadene med å engasjere et kompetent firma til å utbedre manglene.