

Protokoll i sak 966/2017

for

Boligtvistnemnda

07.12.2017

Saken gjelder: Diverse reklamasjoner på utført arbeid.

1. Sakens faktiske sider

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremkommer av klagen at boligen er et rekkehus i et borettslag som ble overlevert den 28. august 2007. I protokollen fra overtagelsesforretningen (s. 8) som er undertegnet av begge parter, er ingen av tvistepunktene anmerket som feil eller mangler. Forbrukeren påpeker i klagen (s. 3) at han ikke har mottatt overtagelsesprotokollen.

Videre opplyser forbrukeren at det var satt av kun en time til overtagelsesforretningen og at de feil og mangler som han oppdaget etter overtagelsesbefaringen løpende skulle sendes til entreprenøren på e-post.

Den første mangellisten opplyser forbrukeren at han sendte til entreprenøren «*ganske raskt*» etter overtagelsen og at det etterhvert ble etablert en rutine for dette. En mer detaljert mangelliste (feilliste nr. 2) ble sendt til entreprenøren den 18. oktober 2007 (s. 9).

Av listen fremkommer følgende feil og mangler:

- *Hakker i dør bad 2. etasje*
- *Hakk i terrassedør.*
- *Svikt i gulvet på kjøkken.*
- *Vegg til soverom-bad-kjøkken, svære blemmer/buler i veggen.*
- *Vegg på kjøkken ved vask, store riper*
- *Sprekker og hakk i rekkverk, trapp.*
- *Maling vinduslister spisestue.*
- *Maling på skyvedører 1 og andre etasje.*
- *Lekkasje fra terrasse.*
- *Ikke tett kledning i boden i garasjen*
- *Mangelfull maling av lister generelt i huset*
- *Mangelfull tetting med silikon rundt vask på kjøkkenet.*
- *Sprekk i mellom vegg og trapp.*
- *Mangler med flisekant rundt dusj nede.*
- *Trekk fra vindu, soverom andre etasje*
- *Mangelfull drenering i hagen.*

På grunnlag av denne listen rettet entreprenøren noen feil og mangler umiddelbart mens andre ble utsatt til ettårsbefaringen.

Bla. ble utbedringsarbeidet vedrørende trekk fra vindu, ifølge forbrukeren tettet med silikon fra innsiden.

Siden partene ikke kommer til enighet sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 4. juli 2017 med krav om utbedring av mangler og dekning av utgifter til takstmann med kr 7 431 samt eget utlegg til ekstra arbeider ved garasjen med kr 3 140.

2.2 Lekkasje/fuktighet og trekk ved vinduer

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 18. oktober 2007 (s. 9) på lekkasje fra terrassen (som nemnda antar at har ført til vannskade på vindu og utforinger). Forbrukeren har også reklamert på trekk ved vinduene og det avdekkes i forbindelse med utbedringsarbeidet at hulrommet mellom vinduskarm og stender ikke er fylt med isolasjon. Entreprenøren gjør flere forsøk på utbedring uten å lykkes.

Utbedringsarbeidet vedrørende trekk fra vindu ble ifølge forbrukeren, utført ved at entreprenøren tettet med silikon fra innsiden.

Forbrukeren gjentar reklamasjonen den 1. april 2009 (s. 18) uten at entreprenøren foretar utbedring. Først den 10. september bekrefter entreprenøren (s. 20) at han vil se på eventuelle lekkasjer fra terrassen i løpet av en uke eller to, men ikke noe skjer.

Først etter ca. to år er det ny kontakt mellom partene da forbrukeren den 23. desember 2011 (s. 28) reklamerer på at det igjen har oppstått lekkasjer i forbindelse med balkongen som viser seg ved at det også er skader på vinduskarm. Først den 14. mars 2012 bekrefter entreprenøren (s. 27) at dette vil bli fulgt opp, men heller ikke denne gangen registrerer forbrukeren at det skjer noe.

Forbrukeren gjentar reklamasjonen nok en gang den 23. april (s. 30) og skriver:

- *Vannskade på vindu allerede sett på av entreprenøren. Her er det tydeligvis et problem som ikke er blitt fikset. Lekkasje fra balkong har vært rapportert flere ganger og småfiksing har vært utført. Men skaden er IKKE utbedret. Tidligere har det vært forsøkt tettet på balkongen flere ganger. Foring på ytterdør nede er blitt utbedret etter lekkasje samme plass. Her vil jeg at entreprenøren tar en ordentlig sjekk slik at fremtidige lekkasjer ikke forekommer.*

Den 4. mai bekrefter entreprenøren at vannskaden vil bli utbedret (s. 29).

Forbrukeren anfører at en takstmann også konkluderer med (s. 31-32) at skadene skyldes lekkasje og kondensproblemer som entreprenøren må utbedre.

Forbrukeren (sameiet) har nå engasjert en advokaten som den 5. desember 2013 sender et brev til entreprenøren (s. 33) og påpeker at mangelen anføres å gjelde for alle boligene på feltet, og første gang kom til uttrykk rundt årsskiftet 2010/11 ved at man oppdaget fukt over kjøkkenvinduene. Forholdet ble straks adressert og entreprenørens serviceleder «Navn» erkjente ansvar for forholdet ved e-post av 12. januar 2011 (Nemnda vil bemerke at denne e-posten ikke er fremlagt). Det dreier seg ifølge forbrukeren, derfor ikke om en ny reklamasjon, men om oppfyllelse av noe entreprenøren allerede har påtatt seg å utbedre.

Da entreprenøren fortsatt ikke foretar utbedring av vinduene, reklamerer forbrukeren på nytt i juni/juli 2015 (s. 36), men får til svar (s. 37) at det er reklamert for sent og at saken nå er foreldet.

Forbrukeren slå seg ikke til ro med avvisningen og kontakter en ny takstmann i august/september 2016 (s. 46) som påpeker at årsaken til fuktskadene trolig er sammensatt. Han skriver:

«Det ble ved ettårsbefaring i 2008 påvist diverse feil og mangler ved bolig. Lekkasje/fuktskade ved vindu i stue ble igjen påvist i 2011. Entreprenøren skiftet ut bunnforing og isolerte mellom foring og bindingsverk på et vindu den 7. juni 2012. Forbrukeren har fremlagt bilde etter at vindusforingen var demontert i 2012.

I følge forbrukeren ble manglende «dytt» bak vindusforing ut bedret i 2012 på et vindu.

Ved befaringsbesøk den 25. august ble det påvist fuktskader i flere av vindusforingene i vegg som vender ut mot gata/terrassen.

For å være sikker på årsak til lekkasje ble det avtalt ny befaringsbesøk på skadested etter at forbrukeren hadde demontert bunnforing av vindu. Ved den etterfølgende befaringsbesøket den 8. september ble det spylt med hageslange langs utvendig sidelist på vinduet og sidelist ved terrassedøren for å sjekke vannmotstand mot slagregn. I forbindelse med spylingen dryppet vann raskt inn i underkant av vindu og la seg til over losholt like under vinduets sidekant.

Ved befaringsbesøk ble også registrert at det var kun en smal stripe dyttestrimmel under bunnforingen på vindu».

Fordi mangelen er påvist og reklamert innenfor femårs reklamasjonsfristen mener takstmannen at entreprenøren skal utbedre forholdet.

I tilsvaret den 28. august 2017 (s. **57-59**) gjentar forbrukeren at entreprenøren har gjort flere forsøk på å utbedre skadene etter lekkasjen uten å lykkes. Derfor blir det ifølge forbrukeren, helt absurd når entreprenøren først avviser reklamasjonen, noe han ikke godtok og senere dokumenterer forholdet bedre, for deretter å få avslag fordi det er reklamert for sent.

Entreprenøren mener at han har utbedret forholdet og bekrefter dette i en e-post til forbrukeren den 10. september 2009 (s. **20**).

Ved senere reklamasjoner avviser entreprenøren forholdet fordi det er reklamert for sent samt at forholdet sannsynligvis er foreldet i henhold til lov om foreldelse.

Entreprenøren påpeker at han via sin advokat den 27. mars 2014 (s. **34-35**) tilbyr - som en endelig og omforent løsning - en utvidelse av eksisterende reklamasjons- og foreldelsesfrist for samtlige beboere i borettslaget. Utvidelsen gjelder de anførte og tilsvarende mangler som er omhandlet i brevet fra forbrukerens (sameiets) advokat datert den 5. desember 2013 og takstmannens rapport datert den 19. mars 2013.

Dersom det i perioden fra og med 6. mars 2014 til og med 5. mars 2017 oppstår tilsvarende symptomer på fukt og lekkasje, av samme art som beskrevet i takstmannens rapport, skal entreprenøren iverksette nødvendige undersøkelser og besørge fagmessig utbedring av eventuelle mangler.

Det forutsettes at de aktuelle forholdene er å anse som en mangel i henhold til buofl § 25 med henvisninger. Dersom avviket kommer av forhold på forbrukers foreligger ingen mangel.

Den utvidede reklamasjonsfristen baseres på buofl § 30, som bl.a. innebærer at det må reklameres innen rimelig tid og senest innen utløpet av den utvidede fristen. Reklamasjonsfristen forlenges med tre år og utløper 6. mars 2017.

Basert på foreliggende opplysninger anses styrets reklamasjon på vegne av andelseierne som rettidig. Dette gjelder likevel ikke for eventuelle andelseiere der boenheten har hatt tilsvarende synlige symptomer som etter den relative reklamasjonsfristen skulle vært reklamert til entreprenøren forut for styrets felles reklamasjon. Begrunnelsen er at

entreprenøren ikke ønsker å påta seg noen utbedringsrisiko for skader, som ville vært forhindre med en rettmessig reklamasjon fra de aktuelle beboerne.

Entreprenøren kan ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent om mangelen kommer av at entreprenøren eller noen entreprenøren svarer for, har opptrådt grovt uaktsom og det vises i denne forbindelse til buofl § 30 fjerde ledd, som her får tilsvarende anvendelse.

Videre aksepterer entreprenøren at krav fra borettslaget og dets andelseiere, som er omhandlet i dette dokumentet ikke er foreldet og vedtar videre i samsvar med foreldelsesloven § 28 at slike krav ikke foreldes før tidligst 6. mars 2017. Herværende fristforlengelse omfatter ikke krav som var foreldet pr. 12. desember 2013. Begrunnelsen er at entreprenøren ikke ønsker å påta seg noe ansvar for misligholdsbeføyelser som er tapt, samt skader som har fått utvikle seg over tid.

Senere reklamasjoner avvises av entreprenøren og den 16. juni 2016 sender entreprenøren et mer fyllestgjørende svar til forbrukeren (s. 39) hvor han viser til erklæring om utvidet reklamasjonsfrist.

Denne erklæringen henviser til rapport fra takstmann datert 19. mars 2013. Her er det beskrevet hva (takstmannen mener) er årsaken til reklamasjonen som det var uenighet om i mars 2014.

Det ble da enighet om at forbrukeren kunne reklamere på tilsvarende symptomer for at reklamasjonen kan gjøres gjeldene.

Disse symptomene er omtalt i rapport fra takstmannen under overskriften «*Vurdering*».

Entreprenøren påpeker at det forbrukeren nå reklamerer på ikke er det samme som er omtalt i rapporten og derfor er det ikke en del av denne avtalen.

Entreprenøren fastholder derfor at reklamasjonen skal avvises fordi det er reklamert for sent og at forholdet sannsynligvis er foreldet i henhold til lov om foreldelse.

Entreprenøren opprettholder dette standpunktet i en e-post til forbrukeren den 16. mars 2017 (s. 49).

I tilsvaret den 10. august 2017 (s. 54-56) skriver entreprenørens advokat at mangelen ikke er omhandlet i overtagelsesprotokollen og er derfor ikke gjenstand for behandling. Allikevel påpeker han at entreprenøren utbedret en foring i et vindu den 7. juni 2012 og at forbrukeren forut for dette hadde reklamert på vannskade i et vindu. Forbrukeren reklamerer deretter på utbedringsarbeidene i e-poster av 16. og 17. mars 2017. Det er over 4,5 år etter utbedringen. Etter forbrukerens oppfatning har «*feilen gjenoppstått*» og det anføres derfor at det er en «*reklamasjon på reklamasjonen*».

Entreprenørens advokat fremholder at kravet er tapt siden det ikke er reklamert innen rimelig tid fra forbrukeren ble kjent med at utbedringen har vært angivelig mangelfull. Det vises her til takstrapporten av 9. september 2016 (s. 41-44), der det bl.a. er angitt «*[...] fukt skader i flere av vindusforingene i vegg som vender ut mot gata / terrasse.*».

Denne rapport ble oversendt entreprenøren først den 17. mars 2017 (s. 47). Dvs. at det ble reklamert på utbedringsarbeidene seks måneder etter forbrukeren var kjent med dette. Det vises til avsnitt 54 i Høyesteretts dom HR-2013-1261-A, som viser at det kan stilles krav om at kjøper må reklamere innen rimelig tid fra han ble kjent med at utbedringen har vært mislykket. Videre vises det til avsnitt 62 og 63 i Høyesteretts dom HR-2010-233A, hvor reklamasjonen var for sent fremsatt med en reklamasjon mer enn tre måneder etter de var oppdaget.

Videre fremholder entreprenørens advokat at det fuktproblemet som er angitt i takstrappen av 19. mars 2013 gjelder i alle boligen. Takstrappen konkretiserer manglene som «[...]tydelige vannskjolder i vinduskarm» og som «[...]kommer til syne i vinduskarmer i øvre del av vinduet». Årsaken var, ifølge takstrappen, at innvendig kondens i yttertak frøs til is, som ved mildvær ble til smeltevann som rant ned og trengte inn i bak kledning og ble synlig i øvre del av vinduet. Utbedring måtte ifølge takstrappen skje ved omfattende utbedring av takkonstruksjonen. Forbrukerens vinduer, som nå påklages, er på motsatt side av boligen. Boligen har et skråtak, som innebærer at anført smeltevann, omtalt i takstrappen, ville bli ledet i motsatt retning, dvs. ikke til vinduene som nå påklages.

Det ble den 27. mars 2014 avgitt en erklæring på vegne av entreprenøren om utvidet reklamasjons- og foreldelsesfrist for samtlige beboere i borettslaget som var basert på nevnte reklamasjonsbrev og takstrapp.

Den 10. juni 2016 (s. 40) reklamerer forbrukeren igjen på lekkasjer i store vinduer på vestsiden.

Forbrukeren hadde ikke tidligere reklamert på lekkasjer i disse vinduene. Som nevnt ovenfor var det reklamert på lekkasje i et vindu som entreprenøren utbedret i 2012. Som grunnlag for reklamasjonen på lekkasjene i store vinduer på vestsiden er det vist til takstrappen datert den 9. september 2016 (s. 41-44) som ikke dokumenter mangler som entreprenøren er ansvarlig for. Entreprenørens advokat påpeker at spyling med vann fra en hageslange for å fremprovosere en vanninntrenging ikke dokumenterer noen ufagmessighet. For det andre dokumenterer bildene i rapporten at det ikke er noen lekkasje, siden måleinstrumentet i foto nr. 8 viser normalt utslag uten tegn til skadelig fukt og foto nr. 11 og nr. 12 viser at underliggende konstruksjon er tørr og uten fuktmerker av noe slag snart ti år etter overtagelsen. Med lekkasje slik som forbrukeren anfører er det påregnelig med synlige fukt- og råteskader. Fukten anses ut fra dette å komme av forhold på forbrukers side, så som manglende ventilasjon, vannsøl eller lignende.

Lekkasjer i vinduene er ikke reklamert innen opprinnelig avtalt reklamasjonsfrist. Slik lekkasje er heller ikke omfattet av entreprenørens erklæring (s. 34-35) som gjelder fuktskader med andre årsaker, i tillegg er det ingen forklaring på hvorfor det ikke har blitt reklamert tidligere. Det anføres derfor at det er reklamert for sent. Endelig fremgår det av erklæringen at den ikke dekker avvik som kommer av forhold på forbrukers side.

Trekk/lekkasje i vinduer anses under enhver omstendighet som foreldet, jfr. foreldelsesloven § 10 nr. 1. Da det ble reklamert den 10. juni 2016 er ikke ettårsfristen overholdt.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever utbedring av lekkasjer og trekk på grunn av manglende isolasjon ved vinduer. Nemnda finner at kravet ikke kan føre fram da det er foreldet.

Den opprinnelige foreldelsesfristen startet å løpe ved overtakelse av boligen den 28. august 2007. Entreprenøren iverksatte imidlertid utbedringsarbeider den 7. juni 2012, en handling som må betraktes som en erkjennelse av manglene, jf fl § 14 («ved sin handlemåte erkjenner forpliktelsen»). Dermed startet det å løpe en ny alminnelig foreldelsesfrist på tre år fra denne dato. Denne fristen løp ut 7. juni 2015.

I tillegg må tilleggsfristen på ett år i fl § 10 nr 1 være oversittet. Etter denne bestemmelsen er det avgjørende når fordringshaveren «fikk eller burde skaffet seg» kunnskap om forholdet.

Nemnda finner at de forholdene som påberopes i klagen for nemnda, i det minste burde ha vært oppdaget i løpet av den alminnelige foreldelsesfristen. Klage til nemnda ble imidlertid først inngitt etter at denne fristen løp ut.

Etter dette finner nemnda at forbruker ikke får medhold.

2.3 Mangelfull isolasjon

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 10. mars 2009 på generelt manglende isolasjon i hele huset (s. 17). Reklamasjonen gjentar han den 23. april 2012 (s. 30).

Entreprenøren bestrider mangelen og påpeker at eventuelle misligholdsbeføyelser under enhver omstendighet er foreldet, jfr. fl § 10 nr. 1.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har generelt reklamert på at boligen er mangelfullt isolert uten å fremlegge noen form for dokumentasjon selv om entreprenøren har etterlyst dette.

Entreprenøren er av en annen oppfatning og mener at boligen er isolert i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Nemnda avgjør saker etter skriftlig behandling og har dermed et begrenset grunnlag for bevisbedømmelse i tilfeller hvor påstand står mot påstand.

I dette tvistesporsmålet har ikke forbrukeren i tilstrekkelig grad fremlagt bevis som underbygger hans påstand. For øvrig er forholdet foreldet, jfr. fl § 10 nr. 1.

Forbrukeren får derfor ikke medhold.

2.4 Lekkasje på terrasse/balkong

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer på lekkasje fra terrassen første gang den 18. oktober 2007 og fremhever at entreprenøren den 23. oktober 2007 bekrefter at han vil sjekke lekkasjen (s. 9).

Den 23. desember 2011 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren (s. 28) og reklamerer på at det igjen har oppstått lekkasjer i forbindelse med balkongen.

Da forbrukeren gjentok reklamasjonen den 23. april 2012 viser han til at entreprenøren den 4. mai bekreftet at det vil bli ordnet (s. 29).

Entreprenøren fremhever i tilsvaret den 10. august 2017 (s. 54-56) at han ikke har erkjent ansvar for denne lekkasjen og bestrider mangelen. Balkongen er bygget utenpå konstruksjonen, dvs. etter bordkledning er montert. Dermed kan det ikke forekomme inntrengning av fukt i konstruksjonen i dette området. Eventuelle misligholdsbeføyelser er under enhver omstendighet foreldet, jfr. fl § 10 nr. 1.

I tilsvaret den 28. august 2017 (s. 57-59) opprettholder forbrukeren reklamasjonen og fremhever at entreprenøren har gjort forsøk på utbedring to ganger uten å lykkes og derfor har erkjent ansvar for å utbedre mangelen.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Da entreprenøren den 4. mai 2012 bekreftet at han ville ordne lekkasjen på balkongen, reklamerer ikke forbrukeren på nytt før etter fem år og tre måneder den 28. august 2017. Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet, jfr. fl § 10 nr. 1.

2.5 Inngangsdør

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte på trekk ved inngangsdøren første gang den 7. januar 2010 og fremhever at entreprenøren den 8. januar bekrefter at han vil forsøke å justere døra (s. 25). Noe forbrukeren den 11. januar bekrefter er utført (s. 24).

I tilsvaret den 28. august 2017 (s. 57-59) fremhever forbrukeren at fordi entreprenøren har gjort forsøk på justering dog uten å lykkes, har han erkjent ansvar for å utbedre mangelen (reklamasjon på reklamasjonen).

Entreprenøren på sin side påpeker i tilsvaret den 10. august 2017 (s. 54-56) at forbrukeren i sin e-post den 17. januar 2011 bekrefter at dørjusteringen er utført. Under enhver omstendighet fastholder entreprenøren at eventuelle misligholdsbeføyelser er foreldet, jfr. fl § 10 nr. 1.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Da entreprenøren den 7. januar 2010 bekreftet at han ville justere inngangsdøra, reklamerer ikke forbrukeren på nytt før etter syv år og åtte måneder den 28. august 2017. Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet, jfr. fl § 10 nr. 1.

2.6 Parkett – knirk og fargeforskjeller

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer på parketten i stue og kjøkken på ettårsbefaringen den 2. og 3. oktober 2008 (s. 10) (det er ikke angitt konkret hva reklamasjonen gjelder, men notert «*sjekke parkett i stue og kjøkken*»). Reklamasjonen gjentas den 10. mars 2009 (s. 17) og den 1. april 2009 (s. 18).

Den 17. januar 2010 reklamerer forbrukeren på knirk i parketten foran soverommet i 2. etasje (s. 23) samt at det er fargeforskjeller på parketten etter at entreprenøren i forbindelse med utbedring i tidsrommet 1. april 2009 – 17. januar 2010, har byttet ut deler av parketten. Den 23. april 2012 påpeker forbrukeren at parketten fortsatt knirker og at det er store fargeforskjeller i parketten (s. 30).

I tilsvaret den 28. august 2017 (s. 57-59) påpeker forbrukeren at fordi entreprenøren har gjort forsøk på utbedring uten å lykkes, har han erkjent ansvar for å utbedre mangelen (reklamasjon på reklamasjonen).

Entreprenøren på sin side påpeker i tilsvaret den 10. august 2017 (s. 54-56) at han i en e-post den 4. mai 2012 avviste reklamasjonen (s. 29). Under enhver omstendighet fastholder entreprenøren at eventuelle misligholdsbeføyelser er foreldet, jfr. fl § 10 nr. 1.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever utbedring av knirk og fargeforskjeller i parketten og reklamerer ved flere anledninger.

Når entreprenøren avviser reklamasjonen den 4. mai 2012 går det fem år og tre måneder før forbrukeren på nytt reklamerer den 28. august 2017.

Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet, jfr. fl § 10 nr. 1.

2.7 Varmekabler/termostat på to bad

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer på varmekablene på badet i 1. etasje den 23. mars 2009 (s. **18**). Den 23. desember 2011 reklamerer han også på at termostaten på badet i 2. etasje (s. **28**). Den 23. april 2012 reklamerer han på at termostaten på badet (ikke varmekablene og ikke oppgitt på hvilke bad) «*lever sitt eget liv*». Enten er det svært varmt eller så er det iskaldt (s. **30**).

I tilsvaret den 28. august 2017 (s. **57-59**) påpeker forbrukeren at fordi entreprenøren har bekreftet at termostaten skal byttes dog uten å lykkes, har han erkjent ansvar for å utbedre mangelen (reklamasjon på reklamasjonen).

Entreprenøren erkjente i sin e-post den 4. mai 2012 (s. **29**) at termostaten ville bli byttet (ikke oppgitt på hvilke bad, men nemnda legger til grunn at det er badet i 2. etasje).

Under enhver omstendighet fastholder entreprenøren at eventuelle misligholdsbeføyelser er foreldet, jfr. fl § 10 nr. 1.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at selv om det reklameres på varmekabel på bad i 1. etasje og på termostat på bad i 2. etasje, er reklamasjonene knyttet til at begge badegulvene med varme skal fungere som forutsatt.

- a) Forbrukeren reklamerer på varmekablene i 1. etasje første gang den 23. mars 2009 (s. **18**). Når forbrukeren reklamerer på nytt den 28. august 2017 (s. **57-59**) har det gått åtte år og fem måneder. Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet, jfr. fl § 10 nr. 1.
- b) Forbrukeren reklamerer på termostaten på badet i 2. etasje første gang den 23. april 2012 (s. **28**). Når forbrukeren reklamerer på nytt den 28. august 2017 (s. **57-59**) har det gått fem år og fire måneder. Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet, jfr. fl § 10 nr. 1.

2.8 Pynteknapp på WC

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever den 7. januar 2011 (s. **25**) at entreprenøren skal levere pynteknapper til WC. Han påpeker også at dette ble muntlig tatt opp på overtagelsen og lovet levert av entreprenøren.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 11. januar (s. **24**).

Under enhver omstendighet fastholder entreprenøren at eventuelle misligholdsbeføyelser er foreldet, jfr. fl § 10 nr. 1.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever den 7. januar 2011 (s. **25**) at entreprenøren skal levere pynteknapper til WC. Når forbrukeren reklamerer på nytt den 28. august 2017 (s. **57-59**) har det gått det seks år og åtte måneder. Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet, jfr. fl § 10 nr. 1.

2.9 Krav om dekning av utlegg til takstmann og egne utlegg vedr. drenering ved garasje.

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 6. mars 2009 (s. **17**) på dreneringen ved innkjørselen og etterlyser dokumentasjon på at «*alt er etter forskrift/standard*».

Forholdet ble påpekt av forbrukerens rådgiver etter en befaring i februar (s. **14-15**).

Utover at entreprenøren i sin e-post den 10. mars (s. 16) skriver at han håper de kan møtes for å finne mulige løsninger på problemene, er ikke reklamasjonen omtalt før forbrukeren i klagen for nemnda krever dekket kr 3 140 til ekstra arbeider han har hatt i forbindelse med drenering ved garasjen.

Forbrukeren opplyser i klagen at entreprenøren har avvist reklamasjonen.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Når det gjelder utgifter som forbruker har pådratt seg i forbindelse med utbedring av en mangel, inneholder buofl § 32 fjerde ledd første punktum følgende regel:

«Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga».

Som det framgår av bestemmelsen er entreprenøren forpliktet til å betale forbrukerne for utgifter til «konstatering» av mangelen. Det er naturlig å tolke regelen slik at det må framstå som naturlig eller rimelig (eventuelt «nødvendig») at forbrukerne pådro seg de aktuelle omkostningene. I forliggende sak er det denne problemstillingen som skal drøftes.

- (1) Når det gjelder utgiftene på kr 3 140 som forbrukeren har hatt med avbøtende tiltak for å hindre overflatevann å renne inn i garasjen, fremsettes dette kravet først den 6. mars 2009 (s. 17) men tallfestes ikke før etter at arbeidene er utført og i forbindelse med klagen for Boligtvistnemnda den 4. juli 2017. Her kommer nemnda til forholdet foreldet, jfr. fl § 10 nr. 1. Forbrukeren får derfor ikke medhold.
- (2) Når det gjelder utgiftene til takstmann på kr 7 431, er nemndas oppfatning at disse ikke har vært avgjørende for sakens utfall og derfor må bæres av forbrukerne da han ikke får medhold.

3. Konklusjoner

- Lekkasje/fuktighet og trekk ved vinduer - forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.
- Mangelfull isolasjon - forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.
- Lekkasjen på terrasse/balkong – forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.
- Justering av inngangsdør - forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.
- Parkett / knirk og fargeforskjeller - forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.
- Varmekabler/termostat på to bad - forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.
- Pynteknapp på WC - forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.
- Krav om dekning av utlegg til takstmann og egne utlegg vedr. drenering ved garasje – forbrukeren får ikke medhold.

Ved ettårsbefaringen ble mange av de reklamerte forholdene bare snakket om uten at noe ble gjort. Protokollen fra ettårsbefaringen (s. 10) viser bare de mangler som entreprenøren har notert og er ikke undertegnet av noen av partene. Forbrukeren påpeker derfor at listen som han sendte til entreprenøren den 18. oktober 2007 er den reelle mangellisten.

Selv om entreprenøren i en e-post den 17. desember 2008 (s. 11) bekrefter at han skal starte utbedringsarbeidene etter ettårsbefaringen, opplever forbrukeren at han ikke blir hørt på alle punkter og sender derfor den 12. februar 2009 (s. 12) en e-post til entreprenørens administrerende direktør.

Direktøren lover å sette seg inn i saken og vil sende forbrukeren en ny e-post så snart han har blitt orientert. Han avslutte e-posten med å bekrefte at «*Har vi gjort feil, skal jeg være med å bidra til en løsning*».

Forbrukeren hører tydeligvis ikke noe fra entreprenøren men har samtidig kontaktet en rådgiver som etter en befaring i boligen den 16. februar skriver en rapport den 23. februar (s. 14-15).

Rådgiveren har gjort følgende observasjoner av feil og mangler som han påpeker at entreprenøren må utbedre snarest:

- *Fallforholdene i inngangsparti er slik at vannet renner inn i garasjen.*
- *Glass i bakdør og vindu ved siden av døren har sprukket. Dør og vindu går tregt. Setningsskade?*
- *Det er skjolder på gips i bod som tyder på at det har vært lekkasje. (Det var tørt nå)*
- *Vegg mellom bad og gang er ute av lodd slik at dør til bad i 1. etasje ikke blir stående i halvlukket posisjon, men glir helt opp.*
- *Småsar i glass i vinduer.*
- *Løs skjøt på dørlist i 2. etasje mellom stue og bod, ujevn maling på listen.*
- *Sprekk i karm i terrassedør.*
- *Innvendig side av yttervegg i 2. etasje i stue (hjørne mot soverom) er det renning på veggen - spor etter lekkasje. Det er fremmedlegemer i malingen/ujevnheter på veggen.*
- *Det er knirk i parkett på kjøkken.*
- *Det er sår i dør til bad (påpekt ved innflytting / før overlevering)*

I en e-post den 2. mars (s. 16-17) etterspør entreprenørens representant som er daglig leder i sameiet, rapporten men forbrukeren svarer i en e-post den 6. mars at han ikke vil gi fra seg rapporten før entreprenøren bekrefter at han vil betale for den.

I e-posten gjentar forbrukeren de feil og mangler han har reklamert på tidligere og varsler om at han vil kreve godtgjort kr 550 pluss merverdiavgift pr. time for den tiden han må ta seg fri fra arbeidet for å følge opp de reklamerte feil og mangler. Kjørte kilometer kommer i tillegg.

Den 10. mars svarer entreprenøren v/sameiets daglige leder (s. 16) at han gjerne vil ha et møte med forbrukeren på sitt kontor for om mulig å finne løsninger på problemene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at møtte ble avholdt, men den 1. april sender forbruker en ny mangelliste til entreprenøren (s. 18) med følgende feil og mangler:

- *Gang nede, «spikerslag» kommer igjennom gips.*
- *Bod oppe, lister løse, sprekker i skjøt.*
- *Bad nede, varmekabler.*
- *Parketten som er besiktiget.*
- *Terrassedør oppe, sprekk i list + dør.*

- *Avflassende maling på vinduslister utvendig.*
- *«Hull» i tak i stue.*
- *Sprekk i kledning over terrassevindu annen etasje 2.*
- *Fuktighet ved vindu i stue, sammen med stikkontakt samme sted.*

Forbrukeren skriver avslutningsvis at listen er så fullstendig som den kan være på dette tidspunktet men at han også venter på en endelig avklaring fra sin rådgiver. Spesielt gjelder dette kontroll av lydisolasjonen og trekk på soverom i første etasje.

Deretter er det ikke kontakt mellom partene før forbrukeren den 7. september sender en e-post til entreprenøren (s. 20) og påpeker at det ser ut for å ha oppstått en vannlekkasje ved karmen på inngangsdøren og at det har oppstått en feil på terrassedørene. Forbrukeren bekrefter at noen av de punktene som han har reklamert på er utbedret, men han etterlyser en tilbakemelding på all de reklamert forholdene.

Entreprenøren svarer den 10. september (s. 20) at etter hans oppfatning, er alle reklamerte forhold rette opp og utbedret. Han ber derfor forbrukeren utdype hva som ikke er gjort. Samtidig bekrefter entreprenøren at han vil se på eventuelle lekkasjer fra terrassen i løpet av en uke eller to.

Den 27. oktober bekrefter entreprenøren i en e-post til forbrukeren (s. 21) at *«foringene på dør er skiftet og vi anser nå at alle reklamasjoner er utført»*.

Etter ca. to måneder er det på ny kontakt mellom partene da forbrukeren den 7. januar sender en e-post til entreprenøren (s. 25) og nok en gang reklamerer på en panelovn i stuen. Sikringene på den kursen som panelovnen er tilkoblet går etter ca. 15. minutter. I tillegg minner forbrukeren entreprenøren om at han fortsatt ikke har utbedret maling av utvendige vinduslister, montert pynteknapper på toalett og dørholdere på dusjkabinettet i første etasje. I tillegg reklamerer forbrukeren på at det trekker ved inngangsdøra og at det er stor fargeforskjell på parketten etter reparasjonsarbeidene som er utført.

Avslutningsvis ber forbrukeren entreprenøren avklare med vindusleverandøren fakturaen som han har mottatt. Etter forbrukerens oppfatning skal han ikke betale denne fakturaen. Entreprenøren svarer dagen (s. 25) etter at maling av utvendige vinduslister er utført, manglende pynteknapper på toalett og dørholdere på dusjkabinettet avvises da de ikke er reklamert tidligere. Trekk ved inngangsdøren vil entreprenøren forsøke å utbedre ved å justere døren. Fargeforskjellen på parketten men er han at vil utjevne seg etter en tid og fakturaen fra vindusleverandøren må forbrukeren selv betale fordi han selv har forårsaket skaden.

Forbrukeren aksepterer ikke entreprenørens forklaring og delvise avvisning. I en e-post utveksling mellom partene den 11. januar (s. 23-24) kommenteres uenigheten om de forskjellige reklamerte forhold.

I en ny e-post den 17. januar (s. 22-23) fastholder forbrukeren at de feil og mangler som han har reklamert på er berettigede og han forventer at entreprenøren ordner opp.

Entreprenøren fastholder i en e-post den 18. januar 2010 (s. 22) at reklamasjonene skal avvises med unntak av at han vil foreta en ny befaring av knirk i gulvet foran soverommet samt at vindusleverandøren har bekreftet at forbrukeren ikke skal betale fakturaene for vindusskaden.

Først etter ca. to år er det ny kontakt mellom partene da forbrukeren den 23. desember 2011 sender en e-post til entreprenøren (s. 28) og reklamerer på at det igjen har oppstått lekkasjer i forbindelse med balkongen som viser seg ved at det også er skader på vinduskarm. I tillegg påpeker forbrukeren at det er problemer med termostaten på badet i 2. etasje.

Først den 14. mars svarer entreprenøren (s. 27) og beklager at e-posten fra den 23. desember året før har blitt glemt. Han bekrefter at de forhold som forbrukeren tok opp vil bli fulgt opp.

Entreprenøren har tydeligvis utbedret noen av de reklamerte forholdene for den 23. april sender forbrukeren en e-post til entreprenøren (s. 30) hvor han skriver entreprenøren er ikke lite frekk. For over tre år siden ble feilen med dusjkabinettet godkjent som reklamasjonssak/garanti, men når entreprenøren endelig har tatt seg tid for å fikse dette, så sender han regningen til oss. Forbrukeren forutsetter at entreprenøren betaler denne regningen.

Forbrukeren vedlegger også en mangelliste som «*på ingen måte er uttømmende*»:

- *Vannskade på vindu allerede sett på av entreprenøren. Her er det tydeligvis et problem som ikke er blitt fikset. Lekkasje fra balkong har vært rapportert flere ganger og småfiksing har vært utført. Men skaden er IKKE utbedret. Tidligere har det vært forsøkt tettet på balkongen flere ganger. Foring på ytterdør nede er blitt utbedret etter lekkasje samme plass. Her vil jeg at entreprenøren tar en ordentlig sjekk slik at fremtidige lekkasjer ikke forekommer.*
- *Termostat på badet er ikke sjekket. Termostaten «lever sitt eget liv», enten veldig varmt eller iskaldt.*
- *Knirken i gulvet er enda ikke utbedret.*
- *Feil farge og store skiller i parketten.*
- *Sprekker i vegg innvendig mot balkong og på barnerom har bli forsøkt utbedret tidligere.*
- *Kjøkken - plate over komfyr falmer merkbart*
- *Trekk i vinduer er rapportert tidligere. Forsøkt utbedret med silikon, men fremdeles et problem.*
- *Balkong- og terrassedører er skjeve og passer dårlig*
- *Utebod - hull i yttervegg, rapportert tidligere forsøkt utbedret, men fremdeles et problem.*
- *Sprekk i gelender er rapportert tidligere, forsøkt utbedret, men fremdeles et problem.*
- *Generell isolasjon i hele huset.*

Den 4. mai kommenterer entreprenøren mangellisten (s. 29) og bekrefter at:

- *Vannskaden vil bli utbedret.*
- *Termostaten på badet vil bli utbedret evt. skiftet.*
- *Knirk i gulvet er utbedret og videre utbedring avvises da det er for sent reklamert, jfr. buofl § 30.*
- *Fargenyanser i parketten avvist den 8. januar 2010 og avvises på nytt da det er for sent reklamert, jfr. buofl § 30.*
- *Sprekker i vegg innvendig mot balkong og på barnerom avvises da det er for sent reklamert, jfr. buofl § 30.*
- *Kjøkken - plate over komfyr avvises da det ikke er en del av entreprenørens leveranse evt. kan det være brukerfeil.*
- *Trekk i vinduer er utbedret i november 2010 og avvises da det er for sent reklamert, jfr. buofl § 30.*
- *Skjeve balkong- og terrassedører avvises da det er for sent reklamert, jfr. buofl § 30.*
- *Hull i yttervegg utebod avvises da det er for sent reklamert, jfr. buofl § 30.*
- *Sprekk i gelender er avvist etter reklamasjon i november 2007. Senere beklagelse er avvist og avvisningen opprettholdes.*
- *Mangler ved isolasjon i hele huset avvises som mangel da det ikke er påvist konkret kun generelt.*

I forkant av at forbrukeren har kontakt med entreprenøren i mars og april måned, kontakter sameiet en takstmann i februar som har fått i oppdrag å vurdere årsaksforholdene i forbindelse med at det etter en frostperiode, på flere hus er oppdaget vann i overkant av vinduene i 2.

etasje. Det er også observert vann som kommer fra tak og kledning samt vann som drypper fra luftespaltene ved takutstikk.

Takstmannen foretar en befaring den 26. februar 2013 og skriver i sin rapport (s. **31-32**) at det er det tydelige vannskjolder i vinduskarm og rester etter vann som har trukket ned langs vinduskarm og glassruter på de boligene som han har befart.

Årsaken til denne type fukt er vann som trekker ned i veggkonstruksjonen og da sannsynligvis på utsiden av gipsplatene. Når dette vannet treffer overkant vinduskarm, blir deler av vannet ledet inn og kommer til syne i vinduskarmer i øvre del av vinduet.

Opplysningene som takstmannen har fått om at vann drypper fra takutstikk/luftespalte på yttertaket og at det i løpet av vinteren er registrert felter på yttertaket hvor is/rim smelter raskere enn andre plasser uten solpåkjenning, gir indikasjoner på luftlekkasjer i konstruksjonene/yttertaket. Årsaken til den type fukt som er avdekket er ifølge takstmannen, innvendig kondens i yttertaket og han foreslår følgende utbedringstiltak:

«Luftlekkasjer må tettes, fuktskadet undertak skiftes ut inkl. isolasjon. Taksperrer m.m. desinfiseres/vaskes. Himling tilbakeføres med nye luftespalter, isolasjon, plast og gips som sparkles og malebehandles. Yttertaket tilbakeføres med ny takteking hvor det har vært nødvendig å åpne. Alternativt kan hele utbedringen foretas fra utsiden».

Han anbefaler avslutningsvis at entreprenøren ser på eventuelle nødvendige tiltak for å forhindre at kondensproblematikk skal få mulighet til å oppstå på nytt.

I dette tilfellet vil utbedring fra utsiden gi muligheter til å øke luftespalten ytterligere

Partene (borettslaget på vegne av forbrukeren og entreprenøren) kommer tydeligvis ikke til enighet om utbedring av fuktskadene slik som takstmannen foreslår og borettslaget søker derfor juridisk bistand hos en advokat.

Advokaten sender den 5. desember 2013 et brev til entreprenøren (s. **33**) og påpeker at mangelen som anføres å gjelde for alle boligene på feltet, første gang kom til uttrykk rundt årsskiftet 2010/11 ved at man oppdaget fukt over kjøkkenvinduene. Forholdet ble straks adressert og entreprenørens serviceleder «Navn» erkjente ansvar for forholdet ved e-post av 12. januar 2011 (Nemnda vil bemerke at denne e-posten ikke er fremlagt).

Mangelen ble satt på entreprenørens arbeidsliste og borettslaget forventet at utbedringene nå var foretatt. Det dreier seg derfor ikke om en ny reklamasjon, men om oppfyllelse av noe entreprenøren har påtatt seg å utbedre.

Advokaten imøteser før jul i år en bekreftelse på at entreprenøren vil foreta de nødvendige utbedringer og reparasjoner som følge av denne mangelen samt dekning av faktura fra takstmannen. Det er også ønskelig med en angivelse av når arbeidet kan ventes utført. Den nærmere gjennomføringen avtales deretter enklest direkte med styret.

Dersom entreprenøren ikke vil foreta gjenstående utbedringer eller svar uteblir vil borettslaget på nyåret bringe saken inn for forliksrådet, jf. tvisteloven § 5-2. Borettslaget håper likevel det ikke blir nødvendig da entreprenøren burde ta ansvar for å få lukket den siste utestående reklamasjonen fra dette borettslaget.

Entreprenøren har også sett behov for å kontakte en advokat som etter et møte mellom partene hos entreprenøren den 4. mars, svarer forbrukerens (sameiets) advokat den 27. mars (s. **34-35**).

Advokaten tilbyr - som en endelig og omforent løsning - en utvidelse av eksisterende reklamasjons- og foreldelsesfrist for samtlige beboere i borettslaget. Utvidelsen gjelder de

anførte og tilsvarende mangler som er omhandlet i brevet fra forbrukerens (sameiets) advokat datert den 5. desember 2013 og takstmannens rapport datert den 19. mars 2013.

Dersom det i perioden fra og med 6. mars 2014 til og med 5. mars 2017 oppstår tilsvarende symptomer på fukt og lekkasje, av samme art som beskrevet i takstmannens rapport, skal entreprenøren iverksette nødvendige undersøkelser og besørge fagmessig utbedring av eventuelle mangler.

Det forutsettes at de aktuelle forholdene er å anse som en mangel i henhold til buofl § 25 med henvisninger. Dersom avviket kommer av forhold på forbrukers foreligger ingen mangel.

Den utvidede reklamasjonsfristen baseres på buofl § 30, som bl.a. innebærer at det må reklameres innen rimelig tid og senest innen utløpet av den utvidede fristen. Reklamasjonsfristen forlenges med tre år og utløper 6. mars 2017.

Basert på foreliggende opplysninger anses styrets reklamasjon på vegne av andelseierne som rettidig. Dette gjelder likevel ikke for eventuelle andelseiere der boenheten har hatt tilsvarende synlige symptomer som etter den relative reklamasjonsfristen skulle vært reklamert til entreprenøren forut for styrets felles reklamasjon. Begrunnelsen er at entreprenøren ikke ønsker å påta seg noen utbedringsrisiko for skader, som ville vært forhindret med en rettmessig reklamasjon fra de aktuelle beboerne.

Entreprenøren kan ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent om mangelen kommer av at entreprenøren eller noen entreprenøren svarer for, har opptrådt grovt uaktsom og det vises i denne forbindelse til buofl § 30 fjerde ledd, som her får tilsvarende anvendelse.

Videre aksepterer entreprenøren at krav fra borettslaget og dets andelseiere, som er omhandlet i dette dokumentet ikke er foreldet og vedtar videre i samsvar med foreldelsesloven § 28 at slike krav ikke foreldes før tidligst 6. mars 2017. Herværende fristforlengelse omfatter ikke krav som var foreldet pr. 12. desember 2013. Begrunnelsen er at entreprenøren ikke ønsker å påta seg noe ansvar for misligholdsbeføyelser som er tapt, samt skader som har fått utvikle seg over tid.

Da entreprenøren fortsatt ikke foretar utbedring av vindu og manglende isolasjon, reklamerer forbrukeren på nytt og entreprenøren bekrefter i en e-post den 2. juli 2015 å ha mottatt reklamasjonen (s. 36).

Entreprenøren svarer den 7. juli (s. 37) at det er reklamert for sent og at saken nå er foreldet.

Deretter er det ikke fremlagt dokumentasjon på at det er kontakt mellom partene før entreprenøren den 10. juni 2016 i en e-post (s. 38) bekrefter å ha mottatt reklamasjonen fra forbrukeren samme dag (s. 38).

Entreprenøren svarer den 13. juni (s. 40) at ifølge hans opplysninger, kan han ikke se at det utestår reklamasjoner fra tidligere som ikke er utbedret. Skulle forbrukeren ha andre opplysninger, så ønsker han å få tilsendt dokumentasjon på det. Avslutningsvis skriver entreprenøren at i utgangspunktet så er det reklamert for sent samt at saken er foreldet.

Tre dager senere, den 16. juni, sender entreprenøren mer fyllestgjørende svar til forbrukeren (s. 39) hvor han viser til erklæring om utvidet reklamasjonsfrist.

Denne erklæringen henviser til rapport fra takstmann datert 19. mars 2013. Her er det beskrevet hva (takstmannen mener) er årsaken til reklamasjonen som det var uenighet om i mars 2014.

Det ble da enighet om at forbrukeren kunne reklamere på tilsvarende symptomer for at reklamasjonen kan gjøres gjeldene.

Disse symptomene er omtalt i rapport fra takstmannen under overskriften «Vurdering». Entreprenøren påpeker at det forbrukeren nå reklamerer på ikke er det samme som er omtalt i rapporten og derfor er det ikke en del av denne avtalen.

Entreprenøren avviser derfor reklamasjon på grunnlag av at det er for sent reklamert og at forholdet sannsynligvis er foreldet i henhold til lov om foreldelse.

Forbrukeren slår seg ikke til ro med avvisningen og kontakter derfor en ny takstmann som etter en befaring av boligen den 25. august og den 8. september 2016 skriver et notat vedlagt foto som dokumentasjon (s. 46). Her fremkommer det at mandatet er at det etter påviste fuktskader ved vinduer og terrassedør, ønskes hjelp til å påvise årsak og omfang av skadene.

Takstmannen skriver bla.:

«Det ble ved ettårsbefaring i 2008 påvist diverse feil og mangler ved bolig. Lekkasje/ fuktskade ved vindu i stue ble igjen påvist i 2011. Entreprenøren skiftet ut bunnforing og isolerte mellom foring og bindingsverk på et vindu den 7. juni 2012. Forbrukeren har fremlagt bilde etter at vindusforingen var demontert i 2012.

I følge forbrukeren ble manglende «dytt» bak vindusforing ut bedret i 2012 på et vindu.

Ved befaring den 25. august ble det påvist fuktskader i flere av vindusforingene i vegg som vender ut mot gata/terrassen.

For å være sikker på årsak til lekkasje ble det avtalt ny befaring på skadested etter at forbrukeren hadde demontert bunnforing av vindu. Ved den etterfølgende befaringen den 8. september ble det spylt med hageslange langs utvendig sidelist på vinduet og sidelist ved terrassedøren for å sjekke vannmotstand mot slagregn. I forbindelse med spylingen dryppet vann raskt inn i underkant av vindu og la seg til over losholt like under vinduets sidekant.

Ved befaring ble også registrert at det var kun en smal stripe dyttestrimmel under bunnforingen på vindu».

Takstmannen konkluderer med at årsaken til fuktskadene trolig er sammensatt og skriver:

«Skade skyldes utvendig utetthet rundt vindu og terrassedør. Dette skyldes trolig manglende klemming av tettelist og papp rundt vindu som fører til både trekk og vanninntrenging rundt vindu. Utførelse samsvarer dermed ikke med forventet tilstand og anbefalte byggedetaljer fra byggeår (Gjeldende forskrift TEK97) som sier at hus skal være tett og utformes slik at det ikke oppstår skade på konstruksjonen.

Det mangler isolasjon mellom vindusforing av mdf-plater og losholt/stender rundt vindu (se vedlagte bilder). Dette fører da særlig i vinterhalvåret til kondensering mot kald uisolert vindusforing, som igjen har ført til fuktskade i vindus- og terrassedørforing.

NBI-detalj og god byggeskikk tilsier at hulrom mellom vindusforing og losholt/stender skal være fylt med isolasjon (eller f.eks. fugeskum) for å forhindre kald luft i å komme inn i konstruksjon, som igjen vil forhindre kondensering i vinduer».

Fordi mangelen er påvist og reklamert innenfor femårs reklamasjonsfristen mener takstmannen at entreprenøren skal utbedre forholdet. Han anbefaler følgende reparasjon:

«Det anbefales at utvendige lister demonteres på alle vinduer og dører tilhørende leiligheten ut fra påvist mangel i flere av vinduene. Utvendig må papp klemmes (og evt. tapes) mot vindu for å få det helt vindtett og vanntett.

Innvendig må skadde vindusforinger skiftes ut. Alle innvendige lister må demonteres fra vinduer. Det anbefales at alle vinduer dyttes på ny med dyttestrimler eller fugeskum for å fylle ut hele luftrommet mellom foring og stender.

Innvendig og utvendig listverk må monteres etter reparasjon.

Det ble ved befaring ikke påvist fuktskade på vegger eller gulv i leilighet.

Naboleiligheter er ikke kontrollert ved befaring. I og med det er funnet feil ved monteringsmetode i leiligheten, anbefales at naboleiligheter også kontrolleres for å sjekke ut om dette kan være en «systemfeil» i hele rekka».

Forbrukeren får fortsatt ingen svar fra entreprenøren selv om han etterlyser dette i flere e-poster i tidsrommet januar 2017 til mars 2017.

Først den 16. mars svarer entreprenøren i en e-post til forbrukeren (s. 49) at han ikke kan se at det er kommet nye momenter inn i saken, og svaret som han ga den 16. juni 2016 om at reklamasjonen skal avvises, (s. 39) fortsatt er hans holdning.

I e-post korrespondanse mellom partene samme dag og dagen etter (s. 46- 50) fastholder partene sine tidligere standpunkter og det oppnås ikke enighet.

Forbrukeren sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 4. juli 2017.

Han krever at entreprenøren retter feil på vinduer og dører samt manglende isolering av boligen.

Videre at entreprenøren utbedrer lekkasje ved balkong/terrasse, justerer balkong/terrasse- og inngangsdør, utbedrer knirk i parkett og varmekabler på badet to bad og monterer pynteknapp på WC i første etasje.

Han krever også dekket kostnader til takstmann med kr 7 431 (s. 53) samt egne utgifter i forbindelse med ekstra arbeider i forbindelse med garasjen med kr 3 140 (s. 4).

Entreprenørens advokat gir tilsvaret den 10. august 2017 (s. 54-56). Innholdet er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaret 28. august 2017. (s. 57-59) Innholdet er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det legges til grunn at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder.

Forbrukeren kjøper et rekkehus i et borettslag. Boligen ble overtatt den 28. august 2007 (s. 8). Fordi det var satt av kun en time til overtagelsesforretningen ble ikke alle feil og mangler registrert og det ble avtalt mellom partene at feil og mangler som forbrukeren senere oppdaget løpende skulle sendes til entreprenøren på e-post.

Den første mangellisten sendte forbrukeren «*ganske raskt*» etter overtagelsen. Deretter ble det etablert en rutine for dette og forbrukeren sendte en detaljert mangelliste («*feil-liste nr. 2*») til entreprenøren den 18. oktober 2007 (s. 9).

På grunnlag av listene rettet entreprenøren noen feil og mangler umiddelbart mens andre ble utsatt til ettårsbefaringen den 2. og 3. oktober 2008 (s. 10). Deretter skjedde det lite til tross

for forsikringer fra entreprenørens administrerende direktør om at «*Har vi gjort feil, skal jeg være med å bidra til en løsning*».

Forbrukeren opplever at entreprenøren ikke gjør utbedringene som avtalt, men trenerer saken. Han engasjerer derfor en rådgiver som i februar 2009 påpeker at entreprenøren snarest må utbedre feil og mangler som er reklamert (s. 14-15).

Entreprenørens svar lar vente på seg, men den 10. september (s. 20) svarer han at alle reklamerte forhold er rette opp og utbedret. Dette gjentar han den 27. oktober (s. 21).

Forbrukeren er ikke enig og fastholder ved flere anledninger i 2010 kravet om at entreprenøren må slutføre utbedring av feil og mangler i henhold til «*feil-liste nr. 2*» samt noen nye feil og mangler. Kravet avvises av entreprenøren.

Først etter ca. to år er det ny kontakt mellom partene da forbrukeren den 23. desember 2011 (s. 28) reklamerer på at det igjen har oppstått lekkasjer ved balkongen som har ført til skader på vinduskarm. I tillegg påpeker forbrukeren at det er problemer med termostaten på badet i 2. etasje.

Entreprenøren bekrefter den 14. mars 2012 at de forhold som forbrukeren reklamerte på i desember året før vil bli fulgt opp (s. 27).

Forbrukeren sender den 23. april en ny mangelliste med gamle og nye reklamasjoner til entreprenøren (s. 30) som med unntak av vannskade i fasaden og termostat på bad, avviser alle forhold som for sent fremsatt.

Forbrukeren kontakter da sameiet som engasjerer seg og kontakter en ny takstmann som befarrer boligene. I sin rapport (s. 31-32) skriver han at det på flere av boligene er tydelige vannskjolder i vinduskarm og rester etter vann som har trukket ned langs vinduskarm og glassruter. Dette er bygningsmessige feil som han mener entreprenøren må utbedre.

Selv om entreprenørens advokat den 27. mars 2014 tilbyr (s. 34-35) - som en endelig og omforent løsning - en utvidelse av eksisterende reklamasjons- og foreldelsesfrist med tre år (til 6. mars 2017) for samtlige beboere i borettslaget kommer ikke partene til enighet. Utvidelsen gjelder de anførte og tilsvarende mangler som er omhandlet i brevet fra forbrukerens (sameiets) advokat datert den 5. desember 2013 og i takstmannens rapport datert den 19. mars 2013.

Tiden går uten at entreprenøren utbedrer selv om nok en takstmann i september 2016 påviser de samme feil og mangler ved boligen som tidligere påvist (s. 46).

Entreprenøren er ikke enig og avviser reklamasjonene. Han mener at det forbrukeren nå reklamerer på ikke er det samme som er omtalt i rapporten datert 19. mars 2013, og derfor er det ikke en del av denne avtalen.

Videre avviser han reklamasjonen fordi det er reklamert for sent og det faktum at forholdet sannsynligvis er foreldet i henhold til lov om foreldelse

Den 16. mars 2017 gjentar entreprenøren (s. 49) at han ikke kan se at det er kommet nye momenter inn i saken, og viser tilsvaret som han ga den 16. juni 2016 om at reklamasjonen skal avvises (s. 39).