

Protokoll i sak 968/2018

for

Boligtvistnemnda

08.03.2018

Saken gjelder: Reklamasjon på knirk i gulv og trapp, ventilasjonsanlegg og div. bygningsmessige mangler.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 4. juli 2012 «*Kjøpekontrakt. Kjøp av bolig under oppføring*».

Forbrukeren kjøper et rekkehus (merket som 1C) over tre plan på et område bestående av flere tilsvarende boliger.

Til rekkehuset følger det med en andel av eiendomsretten til et fellesareal bestående av felles veier og utomhusarealer.

Vederlaget er i pkt. 4 oppgitt til kr 4 200 000.

I avtalens pkt. 10 er det inntatt at det loftsetasjen skal leveres med gulv og at overflatene skal være ferdig malt, samt at det skal settes opp en skillevegg «*slik som ved 1B*».

Videre vises det i avtalens pkt. 27 til vedlegg som blant annet inneholder salgsoppgave med tegninger datert den 2. november 2011, men denne er ikke fremlagt for nemnda.

Boligen overtas ved overtagelsesforretningen den 15. juli 2012. I protokollen som er undertegnet av begge parter, er tvistepunktet som gjelder «*manglende skillevegg*» notert. Nemnda legger til grunn at dette er det tvistepunktet (pkt. 5) som forbrukeren krever erstatning for. Utover dette er ingen av de øvrige tvistepunktene som nemnda skal behandle notert i overtagelsesprotokollen.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 9. februar 2013. Han nevner her følgende forhold («*Jeg har noen bestillinger igjen*»):

1. Trekk fra vindu på barnerommet oppe. Det er vått og isflak på innsiden.
2. Etterlyser informasjon om bruk av sentralstøvsuger.
3. En stikkontakt er løs i vaskerommet og det mangler en stikkontakt i gangen nede.
4. Maling av tak. Det er bulker, striper og sprekker i overgangen mellom vegger og tak.
5. Skillevegg er ikke satt opp slik som beskrevet i kontraktens pkt. 10.

Entreprenøren svarer dagen etter med kopi av e-posten til sine underleverandører, at han skal be underleverandørene se på sentralstøvsuger og de manglende stikkontaktene. De øvrige reklamert forholdene kommenterer entreprenøren ikke.

Den 12. juni 2013 sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren hvor han bla. skriver at han selv har fått satt opp skilleveggen mot å betale kr 3 000 for arbeidet, men at det fortsatt

Forbrukeren reklamerer første gang på knirk i trapp den 20. mars 2017.

Da han ikke hører noe fra entreprenøren purre han på denne henvendelsen den 6. april 2017 uten å få svar.

I klagen for nemnda som forbrukeren sender inn den 3. juli 2017, skriver han at trappen nå knirker til dels betydelig i alle nivåer over 3 etasjer. Entreprenøren har festet de to nederste trappetrinn som etter dette ikke lenger gir lyd fra seg. Det er ikke dokumentert når dette ble utført, men nemnda legge til grunn at det skjedde samtidig med utbedring av knirk i bjelkelaget i 1. etg. - altså medio 2015. Forbrukeren ønsker nå at entreprenøren utbedrer knirk i resterende trinn i trappen.

Entreprenørens advokat påpeker i tilsvaret den 23. august 2017 at knirking i trapp i seg selv ikke utgjør en mangel, jfr. buofl § 25. Det må påregnes at et levende materiale vil knirke noe. Videre har ikke forbrukeren dokumentert at det er knirk i trappen.

Entreprenørens advokat kan heller ikke se at det har blitt reklamert over dette forhold tidligere. Forbrukeren skal som nevnt reklamere overfor entreprenøren innen *«rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen»*, jfr. buofl § 30 (1). Det er lite sannsynlig at påstått knirk i trappen er noe som har oppstått nylig. Et år etter overtakelse har man hatt alle årstider, og huset har satt seg. Eventuelle mangler som knytter seg til knirk burde da ha blitt avdekket. Det gjøres derfor gjeldende at det er reklamert for sent.

Forbrukeren har av den grunn mistet sin rett til å gjøre denne påståtte mangelen gjeldende. Også dette kravet er uansett foreldet, jfr. foreldelsesloven § 3 nr.1 og 2, jfr. § 2.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren utførte tiltak for å utbedre knirk i trappen medio 2015, og det ikke er bestridt at det har medført forbedringer. Nemnda legger derfor til grunn at entreprenøren ved sin konkluderende adferd har erkjent at knirk i trappen er en mangel.

Når forbrukeren den 3. juli 2017 reklamerer på til dels betydelig knirk i trappen i alle nivåer over tre etasjer, er det overveiende sannsynlig at det denne gang er samme årsak til knirken som ved utbedringen i 2015 og derfor samme mangel.

Nemnda vil først se på om forbrukeren da han reklamerte den 3. juli 2017, overholdt reklamasjonsfristen på fem år, jfr. buofl § 30 første ledd andre setning og kommer til motsatt resultat som i pkt. 2.2.2 ovenfor. Dvs. at forbrukeren her har reklamert for sent.

Nemnda begrunner dette med at det lite sannsynlig at den påståtte til dels betydelig knirken i trappen som forbrukeren reklamerer på den 3. juli 2017, er noe som har oppstått nylig. I tiden etter utbedringen medio 2015 har boligen vært igjennom alle årstidene to ganger, og har da satt seg. Eventuelle mangler som knytter seg til betydelig knirken i trappen burde derfor ha blitt avdekket og reklamert tidligere enn etter to år den 3. juli 2017.

Etter dette kommer nemnda til at forbrukeren har reklamert for sent og han får derfor ikke medhold.

Nemnda behøver derfor ikke å ta stilling til om kravet er foreldet.

2.5 Ventilasjonsrør i garderobeskapsokkel

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer første gang på ventilasjonsrør som stikker opp under skap på et barnerom den 20. mars 2017.

Da han ikke hører noe fra entreprenøren, purrer han på denne henvendelsen den 6. april 2017 uten å få svar.

I klagen for nemnda som forbrukeren sender inn den 3. juli 2017, gjentar han reklamasjonen og krever at entreprenøren utbedrer forholdet.

Entreprenørens advokat på sin side påpeker i tilsvaret den 23. august 2017 at dette ikke utgjør en mangel, jf. buofl § 25. Det aktuelle garderobeskapet er integrert i rommet og er bygd over et ventilasjonsrør. Det er altså et fastmontert skap som er bygget på en opparbeidet sokkel. Røret er ikke synlig så lenge den opprinnelige konstruksjonen i rommet beholdes. At forbrukeren ønsker en annen løsning (innredning) enn det som har blitt gjennomført (levert), utgjør ingen mangel, og det er derfor ikke et ansvar som hviler på entreprenøren. Kravet avvises i sin helhet.

Uansett gjøres det gjeldende at det er reklamert for sent. En reklamasjon skal som nevnt fremsettes innen «*rimeleg tid*», og det er ikke holdepunkter for å kunne si at dette er gjort i det foreliggende tilfellet, jf. § 30.

Kravet er også foreldet, jf. foreldelsesloven § 3 nr. 1, jfr. § 2.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer på ventilasjonsrøret som stikker opp i sokkelen under garderobeskapet på barnerommet den 20. mars 2017. Etter nemndas syn kan det ikke forventes at en forbruker i forbindelse med eller straks etter overtagelse av boligen, demonterer garderobeskapet for å avdekke om det skjuler seg noe i sokkelen. Selv om det ikke er dokumentert når forbrukeren oppdaget mangelen, legger nemnda til grunn at da han reklamerte den 20. mars 2017, var dette «*innen rimelig tid*» jfr. buofl § 30 første ledd. Forbrukeren har derfor reklamert rettidig og entreprenøren skal utbedre mangelen.

Når det gjelder foreldelse, vil reglene om tilleggsfrist i foreldelsesloven (fl) § 10.1 gjøre at kravet ikke er foreldet.

2.6 Skillevegg

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren fremhever at det i avtalens pkt. 10 er det inntatt at entreprenøren skal sette opp en skillevegg «*slik som ved IB*». Han reklamerer ved overtagelsen den 15. juli 2012 på at veggen ikke er satt opp og påpeker at protokollen er undertegnet av begge parter.

I en e-post til entreprenøren den 12. juni 2013 (ca. et år etter overtagelsen) skriver forbrukeren at han har fått noen snekkere til å sette opp skilleveggen og at han har betalt kr 3 000 for arbeidet. Materialene har forbrukeren også betalt. Det mangler fortsatt rekkverk og forbrukeren spør om entreprenøren vil ferdigstille skilleveggen eller om han selv skal gjøre det mot å få betaling av entreprenøren for materialer og arbeid.

Entreprenøren svarer at han "*vedrørende snekkerarbeidene er jeg svært presset grunnet utbyggingen*" hvorpå forbrukeren svarer at han forstår det slik at "*du kanskje ønsker kvitteringer for utført snekkerarbeid og materialleveranser*". Entreprenøren svarer ikke på/bekrefter ikke denne e-posten fra forbrukeren.

Den 20. mars 2017 etterlyser forbrukeren oppgjør for utlegg på totalt kr 7 000 som han har hatt til skilleveggen. Han viser igjen til kontrakten hvor det står at skilleveggen inngår i kontraktsummen.

Siden han ikke hører noe fra entreprenøren purrer han på svar den 6. april 2017.

Entreprenørens advokat på sin side påpeker i tilsvaret den 23. august 2017 at han har forstått det slikt at forbrukeren har satt opp skilleveggen på eget initiativ.

Advokaten viser til foreldelsesloven § 2 hvor det fremkommer at den alminnelige foreldelsesfristen er 3 år. Videre regnes fristen fra den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve oppfyllelse, jf. foreldelsesloven § 3 nr. 1. Overtakelsesprotokollen er i dette tilfellet signert den 15. juli 2012. Dette tilsier derfor at krav om oppføring av skilleveggen, altså naturaloppfyllelse, senest forfalt i 2015.

Det opplyses i e-post fra forbrukeren den 12. juni 2013 at han satte opp skilleveggen i 2013. Det antas derfor at utlegg i tilknytning til skilleveggen ble belastet forbrukeren det samme året. Dette innebærer at også foreldelsesfristen for pengekravet er utløpt, og pengekravet er derfor foreldet, jf. foreldelsesloven § 3 nr. 1, jf. § 2.

Entreprenøren avviser derfor kravet i sin helhet som følge av foreldelse.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til avtalens pkt. 10 hvor det står at entreprenøren skal sette opp en skillevegg ute slik som ved 1B og til overtagelsesprotokollen den 15. juli 2012 hvor forholdet er reklamert.

Når veggen ikke er satt opp ca. et år etter overtagelsen, tar forbrukeren selv initiativ og setter opp veggen.

Nemnda legger til grunn at entreprenørens svar den 12. juni 2013 ("*vedrørende snekkerarbeidene er jeg svært presset grunnet utbyggingen*") er en aksept på at forbrukeren kan ferdigstille skilleveggen.

Deretter går det ca. tre år og ni måneder før forbrukeren den 20. mars 2017 på nytt etterlyser oppgjør for utlegg han hatt til skilleveggen. Nemnda legger til grunn at forbrukerens utlegg i tilknytning til skilleveggen ble betalt i 2013. Dette innebærer at foreldelsesfristen for pengekravet er utløpt, og pengekravet er derfor foreldet, jf. foreldelsesloven § 3 nr. 1, jf. § 2. Forbrukerne får derfor ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren får medhold i sitt krav om utbedring av knirk i gulv.
- Forbrukeren får medhold i sitt krav om utbedring av ventilasjonsanlegget.
- Forbrukeren har reklamert for sent og får ikke medhold i sitt krav om utbedring av knirk i trapp.
- Forbrukeren får medhold i sitt krav om utbedring av ventilasjonsrør i garderobeskap sokkel.
- Forbrukerne får ikke medhold i krav om dekning av utlegg til skillevegg.

mangler rekkverk foran. Forbrukeren spør entreprenøren om han også skal sette opp det manglende rekkverket og om han kan få betalt for materialer og arbeid for skilleveggen (inkludert rekkverket).

Når det gjelder trekk fra vinduet på barnerommet, skriver forbrukeren at dette ikke haster, men at det må utbedres før august.

Deretter er det ikke dokumentert at det er noen kontakt mellom partene før forbrukeren sender en e-post med overskriften «*Vifte og ventilasjon*», til entreprenøren den 5. mars 2017.

Kopi av e-posten sendes til leverandøren av ventilasjonsanlegget. Svaret hans er også inntatt i e-posten som er fremlagt for nemnda. Forbrukeren reklamerer på at kjøkkenviften ikke alltid slår seg av og at det noen ganger faller «*innmat fra kjøkkenviften*» ned i grytene.

Ventilasjonsleverandøren svarer at det trolig mangler en innreguleringsplate i spjeldet eller at det er tatt ut for mange ringer i denne platen slik at det går for mye luft over spjeldet som da vil stå og slå. Han påpeker at han ikke har gjort endringer med viften i forbindelse med montasjen, men advarer allikevel forbrukeren mot lett brannskade (som allerede har skjedd) nå som løse gjenstander kan falle ned i grytene.

Vider reklamerer forbrukeren på mangler ved ventilasjonsanlegget som han mener er årsaken til at det danner seg is/dugg på innsiden av vinduene når det er kaldt ute.

Ventilasjonsleverandøren svarer at dette ikke skyldes feil ved ventilasjonsanlegget, men en konsekvens av lav utetemperatur ved vinduet (kuldebro ved vinduet) og høy luftfuktighet og temperatur inne. Han påpeker at lav luftsirkulasjon i kombinasjon med kuldebro vil skape kondens og understreker at ventilasjonsanlegget må brukes riktig (stå på grad II) og at filter må byttes to ganger årlig. Klær må vaskes og tørkes på badet i kjelleren med lukket dør.

Entreprenøren svarer dagen etter at is/dugg på vinduene har med bruken av huset å gjøre og at ventilasjonsanlegget var i orden ved overlevering og dersom «*noen*» ikke har rørt det, skal det være i orden.

Den 20. mars 2017 sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren etter at han selv har vært i kontakt med ventilasjonsleverandøren. Her fremkommer det at ventilasjonsleverandøren vil komme på en befaring i boligen for å se på problemene med is/dugg på innsiden av vinduene og for å se på kjøkkenheten som ikke virker slik som den skal. Målet med befaringen er å få svar på om problemene skyldes feil ved leveransen av ventilasjonsanlegget eller feil ved entreprenørens montering av anlegget.

Forbrukeren skriver i e-posten at det riktige hadde vært om entreprenøren reklamerte på ventilasjonsanlegget ovenfor ventilasjonsleverandøren og ikke han som forbruker.

I tillegg reklamerer forbrukeren i e-posten på følgende forhold:

1. Det er trekk gjennom terrassedør (den er utett).
2. Rør stikker opp i barnerom ved fjerning av skap. Ønskes tettet.
3. Rist til badevindu ligger ikke godt i grop (snekker har sagt de kan skjære til).
4. Det er ikke betalt for skillevegg slik som kontraktsfestet (ca. kr 7 000).
5. Knirk i trapp og knirk i parkett på soverom må utbedres.
6. Vei er ikke tilfredsstillende ved huset.

Av disse reklamasjonspunktener skal nemnda behandle nr. 2, 4 og 5.

Da forbrukeren ikke får svar på sin e-post purre han entreprenøren den 6. april 2017.

Befaringen som ventilasjonsleverandøren har avtalt med forbrukeren gjennomføres (det er ikke dokumentert når befaringen skjedde) og den 27. juni 2017 sender ventilasjonsleverandøren en e-post til forbrukeren hvor det fremkommer:

«Kjøkkenheten manglet innreguleringsplate som skal brukes ved innregulering av rett trykk over kjøkkenheten. Dette er et plate som levers med som standard fra fabrikk. Når denne er fjernet medfører dette at spjeld vil stå å slå og smelle igjen når det lukkes. At denne er fjernet er ikke en produktfeil.

Ising i vinduer har ingenting med aggregat å gjøre. Aggregatet virker som det skal og er koblet riktig, men service bemerker at avtrekk mangler en del luft på avtrekk. Det tyder på at et eller annet sted i anlegget kan det være en skade som et rør som er klemmt sammen. Dette medfører også at det vil gå ekstra mye luft over kjøkkenheten når spjeldet er åpent som forsterker disse problemene man har med dette. Dette kan heller ikke anses som en produktfeil.

Remhjul var på vei til å ryke og ble byttet av service, kostnadsfritt.

Det var ingen feil på produktene levert av Flexit. Konklusjon fra service er at det et eller annet sted i avtrekkskanalen trolig er noe som medfører at man ikke har det avtrekket man skal ha. Skal man undersøke dette nærmere må man inn med kamerautstyr for å sjekke dette nærmere. Slik gjennomgang vil ikke dekkes av Flexit da det som er levert av oss er i orden.

Kostnader vedrørende servicebesøket dekkes da det ble avdekket at rotor remhjul måtte byttes som en reklamasjon».

Partene kommer etter dette ikke til enighet og den 3. juli 2017 fremmer forbrukeren klage for Boligtvistnemnda. Han krever at entreprenøren skal utbedre knirk i bjelkelag og trapp på grunn av feil monterte gulvsponplater, utbedre ventilasjonsanlegget og utbedre ventilasjonsrør som stikker opp under skap samt utbetale kr 7 000 for oppsetting av skillevegg. Entreprenørens advokat inngir tilsvarende den 23. august 2017. Innholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider». Han vedlegger også et Byggdetaljblad A 522.861 fra SINTEF Byggforsk (1990 og 2011) om «Undergolv på trebjelkelag».

Forbrukeren inngir tilsvarende den 24. september 2017. Innholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat inngir et siste tilsvarende den 17. oktober 2017. Innholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Han vedlegger også et Byggdetaljblad fra SINTEF Byggforsk om «Undergolv på trebjelkelag». I pkt 42 om «Feste av plater» anbefales det at:

Platene bør festes med skruer plassert i avstand maks 150 mm langs platenes endekanter og maks 300 mm for øvrig. Skruene forsenkes slik at hodet ligger under platenes overflate.

Skruer gir størst sikkerhet mot knirk i golv når golvbjelkene krymper etter at undergolv er lagt, men alternativt kan plater festes med spiker som angitt... Feste av plater med maskinspiker gir lite press mot underlaget, og bør bare brukes ved montering under helt tørre forhold og sammen med formstabile golvbjelker med sammenlimt tverrsnitt. Til plattformkonstruksjon bør man alltid bruke skruer.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Partene inngår 4. juli 2012 «Kjøpekontrakt. Kjøp av bolig under oppføring».

Forbrukeren kjøper et rekkehus (1C) over tre plan på et område bestående av flere tilsvarende boliger.

I avtalens pkt. 10 er det inntatt at det i loftsetasjen «*blir malt/lagt gulv som i.....1B*» og at det skal settes opp en skillevegg «*slik som ved 1B*».

Boligen overtas ved overtagelsesforretningen den 15. juli 2012. I protokollen som er undertegnet av begge parter, er tvistepunktet som gjelder «*manglende skillevegg*» notert. Nemnda legger til grunn at dette er den skilleveggen som forbrukeren krever kompensasjon for selv å ha satt opp. Utover dette er ingen av de øvrige tvistepunktene som nemnda skal behandle notert i overtagelsesprotokollen.

Forbrukeren skriver i en e-post til entreprenøren den 9. februar 2013 bla. at det trekkes fra vindu på barnerommet oppe. Skillevegg er heller ikke satt opp slik som beskrevet i kontraktens pkt. 10, men det er i orden at dette utsettes til våren.

Entreprenøren ber dagen etter om at underleverandørene følger opp sine reklamasjoner. De øvrige reklamerte forholdene kommenterer han ikke.

Den 12. juni 2013 sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren hvor han bla. skriver at han selv har fått satt opp skilleveggen mot å betale kr 3 000 for arbeidet og anmoder entreprenøren om å få betalt for materialer og arbeid for skilleveggen.

Forbrukeren har i telefonsamtale med nemndas sekretær opplyst at den utbedring av knirk i bjelkelag og sponplategulv som han skriver i klagen for nemnda at entreprenøren har utbedret i noen rom, skjedde medio 2015.

Deretter er det ikke dokumentert at det er noen kontakt mellom partene før forbrukeren sender en e-post med overskriften «*Vifte og ventilasjon*», til entreprenøren den 5. mars 2017.

Kopi av e-posten sendes til leverandøren av ventilasjonsanlegget.

Forbrukeren reklamerer på mangler ved kjøkkenviften og på ventilasjonsanlegget.

Ventilasjonsleverandøren svarer at de reklamerte forholdene ikke skyldes feil ved leveransen av ventilasjonsanlegget og påpeker at ventilasjonsanlegget må brukes riktig og at filter må byttes to ganger årlig.

Dagen etter svarer også entreprenøren at de reklamerte forholdene har med bruken av huset å gjøre og at ventilasjonsanlegget var i orden ved overlevering.

Den 20. mars 2017 sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren og opplyser om at ventilasjonsleverandøren vil komme på en befaring i boligen for å se på om problemene skyldes feil ved leveransen av ventilasjonsanlegget eller feil ved entreprenørens montering av anlegget.

I tillegg reklamerer forbrukeren i e-posten på følgende forhold:

1. Det er trekk gjennom terrassedør (den er utett).
2. Rør stikker opp i barnerom ved fjerning av skap. Ønskes tettet.
3. Rist til badevindu ligger ikke godt i grop (snekker har sagt de kan skjære til).
4. Det er ikke betalt for skillevegg slik som kontraktsfestet (ca. kr 7 000).
5. Knirk i trapp og knirk i parkett på soverom må utbedres.
6. Vei er ikke tilfredsstillende ved huset.

Av disse reklamasjonspunktener skal nemnda behandle nr. 2, 4 og 5.

Befaringen gjennomføres (det er ikke dokumentert når befaringen skjedde) og den 27. juni 2017 sender ventilasjonsleverandøren en e-post til forbrukeren hvor det fremkommer at kjøkkenheten manglet innreguleringsplate men at dette ikke en produktfeil.

Ventilasjonsaggregatet virker som det skal og er koblet riktig, men på at et eller annet sted i anlegget kan et ventilasjonsrør være klemmt. Dette kan heller ikke anses som en produktfeil. Skal man undersøke dette nærmere må man inn i kanalene med kamerautstyr. Slik undersøkelse vil ikke ventilasjonsleverandøren utføre eller dekke da dette skyldes feil ved montasjen som han mener at entreprenøren er ansvarlig for.

Partene kommer etter dette ikke til enighet og den 3. juli 2017 fremmer forbrukeren klage for Boligtvistnemnda. Han krever at entreprenøren skal utbedre knirk i bjelkelag og trapp på grunn av feil monterte gulvsponplater, utbedre ventilasjonsanlegget og kjøkkenheten samt utbedre ventilasjonsrør som stikker opp under skap og utbetale kr 7 000 for oppsetting av skillevegg.

2.2 Feilmontering av gulvspon – knirk i bjelkelag og sponplategulv

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer første gang på knirk i parketten på soverom den 20. mars 2017. Da han ikke hører noe fra entreprenøren purre han på denne henvendelsen den 6. april 2017, men får heller ikke nå noe svar.

I klagen for nemnda som forbrukeren sender inn den 3. juli 2017, skriver han at gulvsponplatene i flere rom er feilmontert. Dette resulterer i tidvis knirk mellom bjelkelag og sponplategulv fordi det er benytte spiker i istedenfor skruer ved monteringen. Det er sannsynligvis benyttet to typer gulvsponplater i boligen (Arbor og Optiform).

I monteringsanvisningen for Arbor gulvspon står det at *«Platene skal limes i skjøtene og mot bjelkene for å oppnå en stivere konstruksjon, og for å unngå mulig knirk i gulvet. Platene skal skrues til underlaget med sponplateskruer min. 50 mm»*

I teknisk godkjenning fra SINTEF Byggforsk for Optiform gulvspon står det at *«Platene skal festes med 55 mm lange sponplateskruer. Det skal benyttes monteringslim mellom plater og bjelker»*.

Hverken monteringsanvisningen eller den tekniske godkjenningen er fremlagt for nemnda.

Forbrukeren skriver at det etter en befaring med entreprenøren medio 2015 (tidspunktet er oppgitt av forbrukeren i telefonsamtale med nemndas sekretær) ble gjort utbedringer av sponplategulvene i alle rom i 1. etg. unntatt i toalettet og i gangen i 2. etg., i tre soverom og i loftstuen.

Etter denne utbedringen opphørte knirken, men nå er det tydelig knirk i hovedsoverommet.

I de rom som entreprenøren har foretatt utbedringer, har dette vært gjort ved at parketten først er demontert og sponplategulvet er deretter blitt skrudd før parketten er remontert.

Forbrukeren påpeker at entreprenøren ved å utbedre knirk i bjelkelag og sponplategulv i flere rom i boligen medio 2015, har akseptert at det foreligger en mangel.

Entreprenørens advokat anfører at det ikke foreligger en mangel ved gulvet. I henhold til Byggdetaljblad nr. A 522.861, vil skruer gi størst sikkerhet mot knirk, men det er også mulighet for å benytte spiker i henhold til en nærmere bestemt fremgangsmåte. Advokaten påpeker derfor at bruk av spiker i seg selv ikke er grunnlag for å hevde at det foreligger en mangel.

Videre påpeker advokaten at det ikke er dokumentert at det foreligger knirk i gulvet. Dersom det er tilfellet, er det heller ikke sikkert at det skyldes bruk av spiker, da også skrudde gulv knirker. Det påpekes også at gulvet består av tre som er et levende materiale. Parkett vil både trekke seg sammen og utvide seg over tid, noe som kan medføre knirk. Noe knirk må derfor påregnes når det er brukt et levende materiale.

Han understreker samtidig at monteringsfeil uansett ikke kan anses innrømmet som følge av at enkelte av boligens rom er utbedret.

Videre vises det til at Boligtvistnemnda behandlet en lignende sak i 2014 (sak 772) som gjaldt et hus i samme husrekke som i denne saken. Saken gjaldt også her reklamasjon på knirk i gulv. Denne boligen ble bygget av samme entreprenør og med samme fremgangsmåte som i foreliggende sak. Til orientering ble gulvet i enkelte av rommene i denne boligen utbedret på lik linje med hva som er tilfellet i denne saken. Boligtvistnemnda gav ikke forbrukeren medhold i klagen. Det ble blant annet lagt vekt på følgende:

«Selv om både plateleverandøren og SINTEF Byggforsk anbefaler at platene skrus for å sikre seg mot knirk, så fremgår det av det nevnte byggdetaljbladet at platene også kan spikres, selv om det er knyttet visse betingelser til dette. Nemnda kommer til at det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å hevde at spikringen av gulvsponplater uansett medfører at det foreligger en mangel, jfr buofl § 25, da det viktigste vil være sluttresultatet, og at knirk ikke oppstår pga. manglende «fast kontakt» mellom plater og bjelker».

Entreprenørens advokat mener at Boligtvistnemnda gjorde en korrekt vurdering av sak 772 og at de samme hensyn må gjøres gjeldende i denne saken. Det legges derfor til grunn at det ikke foreligger en mangel som følge av bruk av spiker til feste av gulvsponplatene. Forbrukeren har slik entreprenørens advokat ser det, ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel, og har derfor ikke oppfylt bevisbyrden i saken.

Uansett gjøres det gjeldende at det er reklamert for sent. Det anses lite sannsynlig at knirkingen i gulvet har oppstått nylig, sett i lys av at gulvet i flere av boligens rom er utbedret. Det er derfor mer trolig at forbrukeren har hatt kunnskap om knirkingen som han nå reklamerer på, på samme tidspunkt eller senest kort tid etterpå. Det anføres derfor at forbrukeren ikke har reklamert innen «rimeleg tid», jfr. buofl § 30.

Den alminnelige foreldelsesfristen er 3 år, jf. foreldelsesloven § 2. Som utgangspunkt beregnes foreldelsesfristen fra «den dag fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse», jfr. § 3 nr. 2.

Utgangspunktet for beregningen av foreldelsesfristen er som utgangspunkt ved overtagelse av boligen. Kravet er uansett derfor foreldet, da det er over tre år siden overtagelse av boligen, jfr. foreldelsesloven § 2, jfr. § 3 nr. 1, jfr. nr. 2.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det legges til grunn at entreprenøren ikke har bestridt at gulvplatene opprinnelig kun var spikret til gulvbjelkene og ikke skrudd. Han har også medio 2015 (tidspunktet oppgitt av forbrukeren) utført utbedringsarbeider ved å demontere parketten, skru sponplatene med sponplateskruer og deretter remontere parketten i alle rom i boligens 1. etg. unntatt toalettet. Nemnda legger derfor til grunn at entreprenøren ved sin konkluderende adferd har erkjent at knirk i gulvet er en mangel.

Når forbrukeren den 3. juli 2017 reklamerer på at det har oppstått knirk i andre deler av boligen enn der entreprenøren utbedret medio 2015, er det overveiende sannsynlig at det denne gang er samme årsak til knirken som ved utbedringen i 2015 og derfor samme mangel.

Nemnda vil først se på om forbrukeren da han reklamerte den 3. juli 2017, overholdt reklamasjonsfristen på fem år, jfr. buofl § 30 første ledd andre setning. Her står i dag avgjørelsen i Rt-2013-865 Rustskadedommen sentralt. Riktig nok gjaldt denne saken en tvist som falt inn under forbrukerkjøpsloven, men synspunktene Høyesterett gir til kjenne har bærekraft også for andre rettsområder. I den nevnte saken uttalte Høyesterett at når forbruker først har avbrutt femårsfristen etter loven, er dette gjort en gang for alle for så vidt gjelder den aktuelle mangelen, se avsnitt 32 samt den etterfølgende drøftelsen. Forbrukeren har følgelig avbrutt reklamasjonsfristen for dette forholdet ved sin reklamasjon fra 2015.

Kravet om at en mangel må reklameres innen rimelig tid, gjelder imidlertid også for den nye knirken (i hovedsoverommet), se Rt-2013-865 avsnitt 54. I foreliggende sak har entreprenøren anført at denne fristen er oversittet. 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 i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

I e-post fra forbrukeren til entreprenøren den 20. mars 2017 opplyser ikke forbrukeren noe om når han oppdaget den nye knirken, men nemnda legger til grunn at han reklamerte så snart knirken oppsto. Nemnda vil også bemerke at entreprenøren som den profesjonelle part, burde tatt initiativ til en befaring for å avklare årsaken til knirken. Etter dette kommer nemnda til at forbrukeren har reklamerte innen rimelig tid etter at han oppdaget knirken.

I tillegg er det spørsmål om kravet er foreldet. Den objektive fristen på tre år startet å løpe da bolig opprinnelig ble overtatt den 15. juli 2012, og er således utløpt, jfr. foreldelsesloven (fl) § 2. Ved sine utbedringsarbeider i medio 2015 har imidlertid entreprenøren erkjent ansvar og dermed avbrutt fristen, jf ovennevnte dom og fl § 14. Dessuten følger det av fl § 20 at en ny foreldelsesfrist på tre år begynner å løpe fra avslutningen av utbedringsarbeidene. Klagen til Boligtvistnemnda er datert den 3. juli 2017 som er før den nye foreldelsesfristen utløper medio august 2018 og er dermed tatt ut i tide. Kravet er ikke foreldet.

På denne bakgrunnen får forbrukeren medhold i sitt krav på utbedring av gulvknirk.

2.3 Mangler ved ventilasjonsanlegget

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren skriver i en e-post til entreprenøren 9. februar 2013 (*«Jeg har noen bestillinger igjen»*) at det trekker fra vindu på barnerommet oppe og det er vått og isflak på innsiden av vinduet.

Første gang forbrukeren reklamerer på feil ved ventilasjonsanlegget og kjøkkenheten er i en e-post til entreprenøren den 5. mars 2017 med overskriften *«Vifte og ventilasjon»*.

Han sender kopi av e-posten til leverandøren av ventilasjonsanlegget. Forbrukeren skriver at kjøkkenviften ikke alltid slår seg av og at det noen ganger faller *«innmat fra kjøkkenviften»* ned i grytene.

Videre påpeker forbrukeren at det må være mangler ved ventilasjonsanlegget som er årsaken til at det danner seg is/dugg på innsiden av vinduene når det er kaldt ute.

Den 20. mars 2017 informerer forbrukeren entreprenøren om at han har vært i kontakt med ventilasjonsleverandøren som vil komme på en befaring i boligen for å se på problemene med is/dugg på innsiden av vinduene og for å se på kjøkkenheten som ikke virker slik som den skal. Målet med befaringen er å få svar på om problemene skyldes feil ved leveransen av ventilasjonsanlegget eller feil ved entreprenørens montering av ventilasjonsanlegget. Befaringen gjennomføres (det er ikke dokumentert når dette skjedde) og den 27. juni 2017 sender ventilasjonsleverandøren en e-post til forbrukeren hvor det fremkommer:

«Kjøkkenheten manglet innreguleringsplate som skal brukes ved innregulering av rett trykk over kjøkkenheten. Dette er et plate som levers med som standard fra fabrikk. Når denne er fjernet medfører dette at spjeld vil stå å slå og smelle igjen når det lukkes. At denne er fjernet er ikke en produktfeil.

Ising i vinduer har ingenting med aggregat å gjøre. Aggregatet virker som det skal og er koblet riktig, men service bemerker at avtrekk mangler en del luft på avtrekk. Det tyder på at et eller annet sted i anlegget kan det være en skade som et rør som er klempt sammen. Dette medfører også at det vil gå ekstra mye luft over kjøkkenheten når spjeldet er åpent som forsterker disse problemene man har med dette. Dette kan heller ikke anses som en produktfeil.

Remhjul var på vei til å ryke og ble byttet av service, kostnadsfritt.

Det var ingen feil på produktene levert av Flexit. Konklusjon fra service er at det et eller annet sted i avtrekkskanalen trolig er noe som medfører at man ikke har det avtrekket man skal ha. Skal man undersøke dette nærmere må man inn med kamerautstyr for å sjekke dette nærmere. Slik gjennomgang vil ikke dekkes av Flexit da det som er levert av oss er i orden.

Kostnader vedrørende servicebesøket dekkes da det ble avdekket at rotor remhjul måtte byttes som en reklamasjon».

I tilsvaret den 24. september 2017 understreker forbrukeren at han har innmeldt problemer med ising i huset (reklamert) flere gang til entreprenøren og oppfatter det slik at det var entreprenøren som skulle ha avdekket en eventuell skade på rør i ventilasjonsanlegget. Forbrukeren anser det dermed som naturlig at bevisbyrde vil ligge hos entreprenøren og ikke hos forbrukeren. Den samme bevisbyrden gjelder forholdet om ising på vinduene. At ising skal skyldes bruk av ventilasjonsanlegget i huset anser forbrukeren som meget usannsynlig da filter er skiftet to ganger i året slik som anbefalt, samt at gasspeisen i huset blir kontrollert jevnlig av fagfolk.

Avslutningsvis gjentar forbrukeren kravet om at det er entreprenøren som må inspisere ventilasjonsrørene med kamerautstyr for å avdekke eventuelle installasjonsfeil.

Entreprenøren på sin side fremhever at is/dugg på vinduene har med bruken av huset å gjøre og at ventilasjonsanlegget var i orden ved overlevering og dersom «noen» ikke har rørt det, skal det fortsatt være i orden.

Han viser også til tilbakemeldingen fra ventilasjonsleverandøren hvor det fremkommer at det trolig mangler en innreguleringsplate i spjeldet i kjøkkenheten eller at det er tatt ut for mange ringer i denne platen slik at det går for mye luft over spjeldet som da vil stå og slå.

Ventilasjonsleverandøren påpeker at han ikke har gjort endringer med ventilatoren i forbindelse med montasjen, men advarer allikevel forbrukeren mot lett brannskade (som allerede har skjedd) nå som løse gjenstander kan falle ned i grytene.

Videre påpeker ventilasjonsleverandøren at de forhold forbrukeren reklamerer på ikke skyldes feil ved ventilasjonsanlegget, men en konsekvens av lav utetemperatur ved vinduet og høy luftfuktighet og høy temperatur inne (kuldebro). Han påpeker at lav luftsirkulasjon i kombinasjon med kuldebro vil skape kondens og understreker at ventilasjonsanlegget må brukes riktig (stå på grad II) og at filter må byttes to ganger årlig. Klær må vaskes og tørkes på badet i kjelleren med lukket dør.

Entreprenøren avviser reklamasjonen og påpeker at bevisbyrden påligger forbrukeren.

I tilsvaret den 23. august 2017 fastholder entreprenørens advokat at reklamasjonen skal avvises.

I henhold til e-post fra ventilasjonsleverandøren den 27. juni 2017, kan en teoretisk årsak til isingen på vinduene skyldes et skadet rør. Det er videre opplyst i samme e-post at en slik skade kan avdekkes ved hjelp av kamerautstyr. Det er ikke opplyst at slike undersøkelser er iverksatt og entreprenørens advokat mener derfor at det ikke kan anses bevist at isingen skyldes en mangel eller skade som entreprenøren er ansvarlig for. Undersøkelsene kunne ha blitt iverksatt uten at forbrukeren ble pålagt særlige byrder, og det må derfor forventes at dette gjennomføres. Så lenge det ikke er påvist skade på ventilasjonsrørene, kan det ikke utelukkes at ising skyldes egen bruk av boligen. Det anføres derfor at det ikke foreligger en mangel og at det er forbrukeren som ikke har oppfylt bevisbyrden.

Entreprenørens advokat kan heller ikke se at det er dokumentert at det er mangler knyttet til kjøkkenheten. Heller ikke her har forbrukeren oppfylt bevisbyrden. Etter dette avvises det at det foreligger en mangel ved ventilasjonsanlegget og kjøkkenheten.

Entreprenørens advokat påpeker at ising på vinduer ble nevnt i en e-post fra forbrukeren allerede den 9. februar 2013.

Utgangspunktet for foreldelsesfristen er overtakelsen av boligen, jf. foreldelsesloven § 3 nr. 1, jf. nr. 2. Boligen ble overtatt den 15. juli 2012. Det nevnes at en eventuell tilleggsfrist etter § 10 ikke er aktuelt her, da denne vil falle samtidig som den ordinære foreldelsesfristen, sett i lys av at ising i vinduer ble nevnt allerede i e-post fra 2013, jf. foreldelsesloven § 10 (1). Forholdet knyttet til både ising i vinduer og kjøkkenheten er således foreldet, jfr. § 3, jfr. § 2.

I et siste tilsvare den 17. oktober 2017 fastholder entreprenørens advokat at reklamasjonen skal avvises da det ikke foreligger mangler ved ventilasjonen i boligen.

Det understrekes at det er forbrukeren som påstår at det foreligger en mangel ved arbeid og at det da også er forbrukeren som skal påvise at det faktisk foreligger en mangel.

Forbrukeren har ikke iverksatt nødvendige undersøkelser og heller ikke fått utarbeidet en rapport. Han har derfor ikke oppfylt sin bevisbyrde ved å kun påstå at en mangel etter hans mening er sannsynlig.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer en påstått skade i et ventilasjonsrør som gjør at ventilasjonsanlegget ikke fungerer som det skal. Han reklamerer også på manglende avtrekk i kjøkkenheten som følge av påstått manglende innreguleringsplate. Entreprenøren avviser reklamasjonene da han mener at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har dokumentert de påståtte manglene.

Det er etter nemndas oppfatning sannsynliggjort at det er at det er en mangel ved ventilasjonsanlegget når ventilasjonsleverandøren bemerker at *«Aggregatet virker som det skal og er koblet riktig, men service bemerker at avtrekk mangler en del luft på avtrekk. Det tyder på at et eller annet sted i anlegget kan det være en skade som et rør som er klempt sammen»*.

Det kan vanskelig sees at det er andre forhold enn det entreprenøren svarer for som er årsak til mangelen. Entreprenøren må derfor undersøke og finne årsaken for deretter å foreta nødvendig utbedring.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold.

2.4 Knirk i trapp

2.4.1 Partenes anførsler