

## Protokoll i sak 994/2018

for

**Boligtvistnemnda**

**30.08.2018**

**Saken gjelder:** Krav om utbedring av div. mangler.  
-----

### **1. Sakens faktiske sider**

Partene har inngått avtale om kjøp av en leilighet som er under oppføring i et borettslag. Leiligheten overtas i juni 2015 men avtalen er ikke fremlagt for nemnda.

Etter å ha sendt flere e-poster til entreprenøren uten å få svar, sender forbrukeren et rekommandert brev til entreprenøren den 20. mai 2017 hvor han reklamerer på at skjøten mellom balkongene i etasjen over ikke er tett. Dette fører til at det renner vann ned på hans balkong. Videre reklamerer han på at det kommer en betydelig luftstrøm ut fra stikkontaktene i boligen når ventilatoren er i bruk.

Forbrukeren mottar heller ikke noe svar fra entreprenøren på denne henvendelsen og fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 4. oktober 2017 med krav om at entreprenøren utbedrer manglene.

Entreprenøren inngir tilsvaret 30. oktober 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 13. november 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir nytt tilsvaret 14. desember 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir nytt tilsvaret den 9. januar 2018. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren reklamerer på skader i betongen på balkonggulvet som et nytt forhold, i en e-post til entreprenøren den 5. februar 2018. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren inngir nok et tilsvaret 5. februar 2018. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir nok et tilsvaret den 25. februar 2018. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvarende 26. februar 2018. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvarende den 15. mars 2018. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) forutsettes å gjelde for avtalen som partene har inngått før leiligheten var ferdig bygget og senere ble overtatt i juni 2015.

Etter å ha sendt flere e-poster til entreprenøren uten å få svar, sender forbrukeren et rekommandert brev til entreprenøren den 20. mai 2017 hvor han reklamerer på at skjøten mellom balkongene i etasjen over ikke er tett og at det kommer en betydelig luftstrøm ut fra stikkontaktene i boligen når ventilatoren er i bruk.

Den 5. februar 2018 reklamerer forbrukeren på skader i betongen på balkonggulvet som et nytt forhold.

Forbrukeren mottar ikke noe svar fra entreprenøren og fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 4. oktober 2017 med krav om at entreprenøren utbedrer manglene.

### *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer første gang den 20. mai 2017 på at skjøten mellom balkongene i etasjen over ikke er tett og at det kommer en betydelig luftstrøm ut fra stikkontaktene i boligen når ventilatoren er i bruk. Han krever at entreprenøren utbedrer forholdene.

I tilsvaret den 13. november 2017 gjentar forbrukeren sine anførsler og påpeker at det er gått 18 måneder siden entreprenøren sa at han skulle tett skjøten mellom balkongene i etasjen over uten at det er skjedd noe. Han er heller ikke informert om resultatet fra den termofotograferingen som entreprenøren har utført i leiligheten for å avdekke mulig årsak til luftlekkasjen ved stikkontaktene.

I tilsvaret den 9. januar 2017 gjentar forbrukeren igjen anførselene og fremhever at entreprenøren etter en befaring i leiligheten påviste at kjøkkenventilatoren ikke var koblet til avtrekksrørene. Videre understreker forbrukeren at han ikke er fornøyd med den utbedringen som entreprenøren har gjort i forbindelse med tetting av luftstrøm fra stikkontaktene. Etter hans oppfatning kommer det fremdeles (for mye) luft herfra når ventilatoren brukes.

I en e-post til entreprenøren den 5. januar 2018 reklamerer forbrukeren på skader i betongen på balkonggulvet som et nytt forhold. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

I tilsvarene den 25. februar 2018 og den 15. mars 2018 gjentar forbrukeren tidligere fremsatte anførsler og krever at entreprenøren utbedrer alle de tre reklamerte forholdene.

Entreprenøren på sin side understreker at han ikke bestrider eller avviser noen av de krav som forbrukeren har fremsatt. Han oppfatter derfor forbrukerens reklamasjon som en klage på hans sendretighet når det gjelder å utbedre manglene og beklager at utbedringene har tatt så lang tid, men henviser til at han må ha tilgang til leiligheten og at det må være oppholdsvær før utbedringsarbeidene kan utføres. Tetting mellom balkongene fremhever entreprenøren at han gjør ut fra kulansmessige hensyn.

I tilsvaret den 14. desember 2017 gjentar entreprenøren at han vil utbedre manglene samtidig som han fremhever at termofotograferingen som nå er foretatt i leiligheten viser at det ikke er brudd hverken i vindsperre eller dampspærre.

Det ble allikevel utført noen mindre utbedringer i tråd med anbefalingene i rapporten fra termofotograferingen (denne er ikke fremlagt for nemnda) etter at rapporten var gjennomgått med forbrukeren den 23. november 2017. Entreprenøren påpeker at ventilasjonsentreprenøren også har befart og foretatt målinger i leiligheten flere ganger uten at det er påvist avvik eller feil ved ventilasjonsanlegget. Entreprenøren anser derfor reklamasjonen som gjelder luftstrøm fra stikkontaktene for avsluttet.

I tilsvaret den 5. februar 2018 viser entreprenøren til at forbrukeren ved overtagelsen har fått utlevert en brukerhåndbok som bla. gir svar på spørsmål knyttet til bruken av ventilasjonsanlegget. Entreprenøren trekker frem at spjeldet til kjøkkenet sto helt stengt og at ventilasjonsanlegget fungerte slik det skal det etter at dette spjeldet ble åpnet. For øvrig fastholdes tidligere anførsler.

I et siste tilsvare 26. februar 2018 bekrefter entreprenøren at han vil utbedre skaden på balkonggulvet, men at dette må avvente til våren.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

Nemnda legger til grunn at entreprenørens tilbud om å utbedre alle de tre manglene ikke er trukket tilbake og derfor gjelder.

Når det gjelder tetting mellom balkongene i etasjen over og utbedring av skaden på balkonggulvet forutsettes det at forbrukeren gir entreprenøren tilgang til leiligheten slik at disse arbeidene kan utføres innen 1. oktober 2018.

Når det gjelder reklamasjonen som vedrører luftstrøm ut fra stikkontaktene i boligen når ventilatoren er i bruk, har partene ulik oppfatning. Entreprenøren viser til at det er foretatt termofotografering og målinger i leiligheten som viser at det ikke er brudd på hverken vind- eller dampspærre og at gjeldende krav til tetthet er tilfredsstillt. Forbrukeren på sin side opplever at det fortsatt er mer trekk fra stikkontaktene enn det han mener er normalt. Nemnda er ikke forelagt dokumentasjon fra ovennevnte målinger, og nemnda må behandlesaken alene på grunnlag av partenes anførsler og forklaringer. Dette fører til at bevisvurderingen er vanskelig når påstand står mot påstand.

Nemnda finner etter dette at tvisten må avgjøres på bakgrunn av bevisbyrdebetraktninger. Det følger av de alminnelige reglene om bevisbyrde at den som påstår at det foreligger en mangel, i en tvilssituasjon må bære risikoen for påstanden. I foreliggende sak vil bevisbyrden påhvile forbruker, og han får av den grunn ikke medhold.

### **3. Konklusjoner**

- Forbrukeren får medhold i at entreprenøren innen den 1. oktober 2018 skal utbedre skade på balkonggulvet og tette mellom balkongene i etasjen over.
- Forbrukeren får ikke medhold i at entreprenøren skal foreta ytterligere utbedring i forbindelse med luftstrøm fra stikkontaktene.