

Protokoll i sak 1088/2018

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. august 2019

Saken gjelder: Reklamasjon på diverse mangler.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 17. april 2012 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - NS 3425. Avtalen gjelder oppføring av en enebolig med kjelleretasje.

Vederlaget er i avtalens pkt. 6.1 avtalt til kr 3 139 100 og skal i henhold til avtalens pkt. 6.3 indeksreguleres i henhold til SSB's byggekostnadsindeks for eneboliger i tre, i alt. Indeksreguleringen skjer frem til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 26. april 2013 og det er i protokollen som er undertegnet av begge parter, anført en rekke mindre feil og mangler som forbrukeren påpeker at entreprenøren har utbedret over tid.

Etter ønske fra forsikringsselskapet fikk forbrukeren den 24. september 2013 utført en «Boligsjekk» der det i rapporten kun ble avdekket noen mindre feil og mangler som forbrukeren påpeker at entreprenøren også har utbedret.

Ettårsbefaring ble gjennomført den 9. mai 2014 og i protokollen som også er undertegnet av begge parter, reklamerer forbrukeren på en rekke alvorlige feil og mangler, hvorav de mest alvorlige gjaldt sprekker i fliser i gang/hall og knirk i parkettgulv ved kjøkkenøy. I forkant av at entreprenøren startet utbedringsarbeidene tok forbrukeren initiativ til en befaring i boligen som ble gjennomført den 14. oktober 2014. Hensikten var at en takstmann skulle kvalitetssikre årsaken til de reklamerte feil og mangler samt gi råd i forhold de utbedringer som entreprenøren foreslo. I rapporten påpeker takstmannen i tillegg til sprekke av fliser i hall, bla. at det er høydeforskjell på parkettgulv kjøkken. Rapporten ble videresendt til entreprenøren den 17. oktober 2014 som foretok utbedringer av reklamasjonene i tidsrommet 20. - 30. oktober 2014. Forbrukeren påpeker i klagen for nemnda at det ikke ble foretatt noen befaring eller «formell» overtagelse av utbedringsarbeidene, ei heller oppfølging i etterkant. Entreprenøren forsikret dog forbrukerne muntlig om at gulv er rettet og at alt er utbedret. Forbrukeren så derfor ingen grunn til å følge opp dette videre da han ikke opplevde noen avvik etter utbedring.

I oktober 2015 opplevde forbrukeren nok en gang noen mindre feil og mangler som entreprenøren utbedrer og bekrefter at er utført i en e-post til forbrukeren den 27. oktober 2015.

- Forbrukerne gis ikke medhold i noen av de øvrige tvistepunktene da det enten er reklamert for sent eller fordi forholdet ikke i tilstrekkelig grad er dokumentert.

I forbindelse med at det nærmer seg fem år fra overtagelsen av boligen kontakter forbrukeren ved årsskifte 2017/2018 en ny takstmann som skal se etter eventuelle skjulte feil og mangler som forbrukeren selv ikke ville hatt kompetanse til å avdekke. Den nye takstmannen foretar en befaring i boligen den 30. januar 2018 og skriver i sin rapport den 1. februar at det bla. er påvist vinkelavvik utover toleransekrav på yttervegg ved trappeutsparringen og i stue mot øst, manglende fall mot sluk på to bad, samt planhetsavvik utover toleransekravene i kjøkken, stue, og soverom.

Forbrukeren sender rapporten til entreprenøren den 2. februar 2018 og krever at han utbedrer følgende forhold evt. innrømmer en kompensasjon som følge av verditap/kostnader til utbedring:

1. *Hall*
Yttervegg ut i trappeutsparring er ute av vinkel. Avvikene overgår toleransekrav for vinkelavvik. Enkelte fliser med «bom» i hall gir økt fare for skader/løs flis.
2. *Toalett/dusj 1. etasje*
Krav til fall mot sluk i dusjsone er ikke ivaretatt.
Minimum avstand (25 mm) fra topp sluk til topp membran ved dørterskel er ikke ivaretatt. Dokumentasjon for utførelse og produkter er ikke fremlagt.
3. *Stue/ kjøkken*
Yttervegg på utbygg mot øst er ute av vinkel.
Planavvik på 20 mm over lengde på 2 meter i kjøkken/spisestue. Totalt planavvik i rommet er 25 mm. Avvikene overgår toleransekrav for plan/helningsavvik. Planavvik 18 mm over 2 meter lengde i stue. Totalt planavvik 22 mm i rommet. Avvikene overgår toleransekrav for plan/helningsavvik.
4. *Vaskerom*
Det er ikke benyttet godkjente mansjetter ved rørgjennomføringer i gulv.
Krympesprekker (stedvis) i overgang gulv/vegg må fuges på nytt. Malte gipsplater er ikke anbefalt materiale på vegg i våtrom forutsatt at ikke er benyttet Jotun våtroms system eller tilsvarende. Dokumentasjon for utførelse og produkter er ikke fremlagt.
5. *Bad 2. etasje*
Lokalt fall i dusjsone på 10 mm tilfredsstiller ikke krav. (Krav til fall i dusjsone er 1:50 i radius 80 cm ut for senter sluk). Dokumentasjon for utførelse og produkter er ikke fremlagt.
6. *Soverom sydøst*
Største målte planavvik på gulv er 18 mm på 4 meter lengde. Avviket overgår toleransekrav for plan/helningsavvik.
7. *Generelt i flere rom.*
Stedvis åpninger og høydeforskjell/trapping ved endeskjøter i parketten. Stedvis behov for fuging i overgang himling/taklist. Avvik i BRA på ca. 5 kvm.

Entreprenøren avviser reklamasjonene den 9. februar 2018. Han påpeker at forbrukeren har reklamert for sent og viser til buofl § 30.

Forbrukeren fastholder reklamasjonene og svarer samme dag at han mener feil og manglene i stor grad har tilkommet i etterkant av ettårsbefaring og at han så langt det lar seg gjøre har reklamert innen rimelig tid, sett i forhold til når han oppdaget eller burde ha oppdaget feil og manglene. At feil og manglene har oppstått i etterkant av ettårsbefaring kan langt på vei bekreftes ved at disse ikke ble avdekket i forbindelse med «Boligsjekk» som ble foretatt den 24. september 2013 eller ved reklamasjonsgjennomgangen som en takstmann utførte den 14. oktober 2014. Sistnevnte takstmanns rapport er tidligere tilsendt entreprenøren og var grunnlaget for de betydelige utbedringer som ble foretatt i perioden 20. - 31. oktober 2014. Flere av feilene som det nå reklameres på (pkt. 1-7 ovenfor) er de samme som ble forsøkt utbedret i oktober 2014. Høydeforskjell på gulv i stue ble for øvrig også meldt inn i forkant av utbedringer i oktober 2014. Forbrukeren påpeker at entreprenøren har tilstrekkelig kunnskap og dokumentasjon som bekrefter at feilene og manglene har oppstått over tid og at det er reklamert innen rimelig tid. De forhåndsjekker som forbrukeren selv har tatt initiativet til er langt utover det som kan forventes av en forbruker.

Entreprenøren fastholder i en e-post til forbrukeren den 12. mars 2018 at de forhold forbrukeren tar opp den 2. februar 2018, er reklamert for sent. Lovens krav er «*innen rimelig tid*», som normalt vil si et par måneder etter at forholdet kunne eller burde vært oppdaget. De punktene som forbrukeren tar opp må være oppdaget for lenge siden, uten at entreprenøren har registrert at det er reklamert over disse. Dersom det allikevel er reklamert tidligere, ber entreprenøren om å få tilsendt disse reklamasjonene. Selv om entreprenøren avviser reklamasjonene, kommenterer han de faktiske forhold som følger:

- 1. Hall: Vegg ute av vinkel. I den grad den er det, burde det vært avdekket for lenge siden. Bom i flis. Når ble dette oppdaget? Flisleggeren som har utført reklamasjonsarbeidene i hallen vil komme og ta en sjekk. Dette kan avtales.*
- 2. Toalett/dusj 1. etg: Forholdene kunne og burde vært påpekt for lenge siden. Til orientering så har vi vært i kontakt med utførende flislegger. Flislegger bekrefter å ha benyttet seg av Schønox sitt våtromssystem. Det er i dag vanskelig å få dette dokumentert da dette firmaet er nedlagt.*
- 3. Stue/kjøkken: Forhold knyttet til planavvik og vegg ute av vinkel, kunne og burde vært avklart og reklamert over for lenge siden.*
- 4. Vaskerom: Til orientering så har vi vært i kontakt med utførende flislegger. Flislegger bekrefter å ha benyttet seg av Schønox sitt våtromssystem. Det er i dag vanskelig å få dette dokumentert da dette firmaet er nedlagt. I henhold til TEK10 § 13-20 skal det på dette rommet benyttes en maling som skal kunne tåle en begrenset fuktpåkjennning over kortere tid og rengjøring med våte metoder. Vi vil sjekke med utførende maler om denne type maling er benyttet. Jotuns våtromssystem er tilknyttet våtromsnormen og ikke TEK10. Det er ikke unaturlig at det må fuges opp på nytt etter fem år.*
- 5. Bad i 2. etg: Forholdene kunne og burde vært påpekt for lenge siden. Til orientering så har vi vært i kontakt med utførende flislegger. Flislegger bekrefter å ha benyttet seg av Schønox sitt våtromssystem. Det er i dag vanskelig å få dette dokumentert da dette firmaet er nedlagt.*
- 6. Soverom sydøst: Forholdene kunne og burde vært påpekt for lenge siden.*

7. *Generelt flere rom: Forholdene kunne og burde vært påpekt for lenge siden. Når det gjelder arealavvik, så vil vi peke på at det i kontraktens punkt 19 står at tegningene utarbeides sammen med kunde før de sendes til kommunen. Vi antar at det kan ha oppstått en differanse i den forbindelse.*

For ytterligere å kvalitetssikre berettigelsen av reklamasjonene, kontakter forbrukeren en ny takstmann som etter en befaring i boligen den 16. august 2018 skriver i sin rapport den 20. august 2018 at *«avvikene er lite hensiktsmessig å utbedre, men vil medføre en verdiforringelse av boligen med kr 155 000, som følge av behov for tidligere utskiftninger og eller økt slitasje»*. Denne rapporten oversender forbrukeren til entreprenøren dagen etter og påpeker nok en gang at han som en vanlig forbruker ikke kan forventes å avdekke denne type feil og mangler og fremhever at han ønsker en dialog og løsning på saken.

Den 21. august 2018 fastholder entreprenøren i en e-post til forbrukeren at reklamasjonene avvises fordi det er reklamert for sent.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 3. oktober 2018 med krav om erstatning/prisavslag på kr 155 000.

Entreprenøren inngir tilsvar den 16. november 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det fortsettes at Bustadoppføringslova gjelder når partene den 17. april 2012 inngår *«Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt»*. Eneboligen overtas den 26. april 2013 og i protokollen er det anført en rekke mindre feil og mangler som entreprenøren har utbedret. Den 24. september 2013 fikk forbrukeren utført en «Boligsjekk» der det kun ble avdekket noen mindre feil og mangler som entreprenøren også har utbedret. Ettårsbefaring ble gjennomført den 9. mai 2014 og forbrukeren reklamerte da på en rekke alvorlige feil og mangler, hvorav de mest alvorlige gjaldt sprekker i fliser i gang/hall og knirk i parkettgulv ved kjøkkenøy. Før entreprenøren startet utbedringsarbeidene gjennomført en takstmann engasjert av forbrukeren, den 14. oktober 2014 en befaring i boligen for å *«kvalitetssikre årsaken til de reklamerte feil og mangler samt gi råd i forhold utbedringene»*. Rapporten ble sendt til entreprenøren den 17. oktober 2014 som foretok utbedringer i tidsrommet 20. - 30. oktober 2014 og senere bekreftet at alt ble utbedret. I oktober 2015 opplevde forbrukeren nok en gang noen mindre feil og mangler som entreprenøren også utbedret og senere bekreftet at er utført.

I forbindelse med at det nærmet seg fem år fra overtagelsen av boligen kontaktet forbrukeren ved årsskifte 2017/2018 en ny takstmann for å se etter eventuelle skjulte feil og mangler. Denne takstmannen skriver i sin rapport den 1. februar at det bla. er påvist vinkelavvik utover toleransekrav på yttervegg ved trappeutsparringen og i stue mot øst, manglende fall mot sluk på to bad, samt planhetsavvik utover toleransekravene i kjøkken, stue, og soverom i tillegg til arealavvik. Forbrukeren sender rapporten til entreprenøren og krever at han utbedrer alle feil og mangler evt. innrømmer en kompensasjon som følge av verditap/kostnader til utbedring. Entreprenøren viser til buofl § 30 og avviser reklamasjonene fordi forbrukeren har reklamert for sent. Forbrukeren fastholder berettigelsen av reklamasjonene og påpeker at feil og manglene i stor grad har tilkommet i etterkant av ettårsbefaring og at han så langt det lar seg gjøre har reklamert innen rimelig tid. Flere av feilene som det nå reklameres over (pkt. 1-7 ovenfor) er de samme som entreprenøren forsøkte å utbedre i oktober 2014. Høydeforskjell på

gulv i stue ble for øvrig også meldt inn i forkant av utbedringer i oktober 2014. Entreprenøren fastholder at forbrukeren har reklamert for sent, men kommenterer allikevel de faktiske forhold knytte til manglene. For ytterligere å kvalitetssikre berettigelsen av reklamasjonene, kontakter forbrukeren nok en ny takstmann som skriver i sin rapport den 20. august 2018 at *«avvikene er lite hensiktsmessig å utbedre, men vil medføre en verdiforringelse av boligen med kr 155 000, som følge av behov for tidligere utskiftninger og eller økt slitasje»*. Rapporten oversender forbrukeren til entreprenøren dagen etter og fastholder at han har reklamert i tide, men entreprenøren på sin side fastholder at reklamasjonene skal avvises fordi det er reklamert for sent.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 3. oktober 2018 med krav om erstatning/prisavslag på kr 155 000.

2.2 Vinkelavvik på vegger og sprekker og «bom» i fliser på gulv i hall

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 17. oktober 2014 etter at en takstmann har påpekt at det er sprekker og «bom» i flisene på gulvet i hallen. Entreprenøren utbedret reklamasjonen i tidsrommet 20. - 30. oktober 2014 og forsikret deretter forbrukeren om at alt er utbedret. Da det viser seg at dette ikke er riktig, reklamerer forbrukeren på nytt den 2. februar 2018.

Den 2. februar 2018 reklamerer forbrukeren etter at en ny takstmann har påvist vinkelavvik utover toleransekrav på yttervegg i trappeutsparringen. Han krever at entreprenøren utbedrer forholdet evt. innrømmer en kompensasjon som følge av verditap/kostnader til utbedring.

Forbrukeren fastholder reklamasjonene den 9. februar 2018 fordi han mener feil og manglene i stor grad har tilkommet i etterkant av ettårsbefaring og at han så langt det lar seg gjøre har reklamert innen rimelig tid, sett i forhold til når han oppdaget eller burde ha oppdaget feil og manglene. Flisene på gulvet i hallen som det nå reklameres over er de samme som ble forsøkt utbedret i oktober 2014. Forbrukeren påpeker at entreprenøren har tilstrekkelig kunnskap og dokumentasjon som bekrefter at feilene og manglene har oppstått over tid og at det er reklamert innen rimelig tid. De forhåndsjekkene (takstrapporter) som forbrukeren selv har tatt initiativet til er langt utover det som kan forventes av ham som forbruker.

Avslutningsvis påpeker forbrukeren at han for ytterligere å kvalitetssikre berettigelsen av reklamasjonene, kontakter en ny takstmann som skriver i sin rapport den 20. august 2018 at *«avvikene er lite hensiktsmessig å utbedre, men vil medføre en verdiforringelse av boligen med kr 155 000, som følge av behov for tidligere utskiftninger og eller økt slitasje»*. Rapporten oversender forbrukeren til entreprenøren dagen etter og påpeker nok en gang at han som en vanlig forbruker ikke kan forventes å avdekke denne type feil og mangler og fremhever at han ønsker en dialog og løsning på saken.

Entreprenøren avviser reklamasjonene den 9. februar 2018. Han påpeker at forbrukeren har reklamert for sent og viser til buofl § 30. Dette gjentar han i en e-post til forbrukeren den 12. mars 2018 og viser til at lovens krav er *«innen rimelig tid»*, som normalt vil si et par måneder etter at forholdet kunne eller burde vært oppdaget. Flisleggeren som har utført reklamasjonsarbeidene i hallen, vil allikevel komme og ta en sjekk.

Etter at forbrukeren fremsetter reklamasjonen på nytt i august 2018, gjentar entreprenøren den 21. august 2018 at reklamasjonene skal avvises fordi det er reklamert for sent.

I tilsvaret den 26. oktober 2018 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at reklamasjonen skal avvises.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren betaler kr 30 000 for den verdiforringelse som følge av behov for tidligere utskiftninger og eller økt slitasje manglene utgjør. Entreprenøren har avvist kravet da forbrukeren har reklamert for sent.

Nemnda vil først ta stilling til om forbrukeren har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. 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.

1) Fliser

Det er på det rene at forbrukerne reklamerte over sprekker i flisene på gulvet i hallen første gang ved ettårsbefaringen den 9. mai 2014. Da utbedringen var mislykket, reklamerte han på nytt 17. oktober 2014, hvorefter entreprenøren utbedrer flisene samme måned. Forbrukeren fikk da entreprenørens muntlige forsikringer om at gulvet var rettet og at alt nå var utbedret. Da forbrukeren i slutten av januar 2018, oppdager at det er «bom» under noen av flisene på gulvet i hallen, mener han at dette skyldes tidligere utbedringer, senest utført i oktober 2014, og reklamerer den 2. februar 2018. Forbrukeren fastholder reklamasjonen den 9. februar 2018 fordi han mener at han så langt det lar seg gjøre har reklamert innen rimelig tid, etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget «bom» i flisene. Entreprenøren avviser reklamasjonen fordi det er reklamert for sent.

Nemnda viser til det som er sagt ovenfor når det gjelder spørsmålet om forbrukeren har fremsatt reklamasjonen i tide. Her fastslås det at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid. Når forbrukeren oppdager «bom» i flisene i slutten av januar og reklamerer den 2. februar, reklamerer han derfor i tide.

Hvorvidt «bom» i flisene utgjør en mangel må avgjøres etter buofl § 25 første ledd, som har følgende ordlyd:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side».

Det er ikke fremlagt noen detaljert beskrivelse av forholdet utover at forbrukeren beskriver det som *«bom under noen av flisene på gulvet i hallen»*. Nemnda vil påpeke at «bom» ofte oppstår uten at hele fiser er løse og derfor ikke uten videre utgjør en mangel. På grunn av den manglende spesifiseringen og dokumentasjonen, får forbrukeren ikke medhold. Nemnda vil også bemerke at beskrivelsen av forholdene heller ikke gir nemnda noen mulighet til å utmåle et verditap.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

2) Vinkelavvik på vegger

Forbrukeren reklamerer første gang den 2. februar 2018 over vinkelavvik utover toleransekrav på yttervegg i trappeutsparringen. Han krever at entreprenøren utbedrer forholdet evt. innrømmer en kompensasjon som følge av verditap/kostnader til utbedring.

Forbrukeren fastholder reklamasjonene den 9. februar 2018 (s. 44) og den 21. august 2018 (s. 56) fordi han mener vinkelavviket har tilkommet i etterkant av ettårsbefaring og at han så langt det lar seg gjøre har reklamert innen rimelig tid.

Entreprenøren avviser reklamasjonene den 9. februar 2018. Han påpeker at forbrukeren har reklamert for sent og viser til buofl § 30. Dette gjentar han i en e-post til forbrukeren den 12. mars 2018 og viser til at lovens krav er «innen rimelig tid», som normalt vil si et par måneder etter at forholdet kunne eller burde vært oppdaget.

Etter at forbrukeren fremsetter reklamasjonen på nytt i august 2018, gjentar entreprenøren den 21. august 2018 at reklamasjonene skal avvises fordi det er reklamert for sent.

I tilsvaret den 26. oktober 2018 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at reklamasjonen skal avvises.

Nemnda viser til rapportene som takstmennene har utarbeidet og finner ikke at det i tilstrekkelig grad er dokumentert om «vinkelavviket» faktisk utgjør et avvik. Målemetode er ikke beskrevet og det er heller ikke vedlagt foto som dokumenterer forholdet. Nemnda vil også bemerke at «avviket» må være mindre vesentlig da forbrukeren har bodd i boligen i nesten fem år uten å reklamere på forholdet. Avslutningsvis vil nemnda også bemerke at det etter sakens opplysninger synes som om tvistepunktet er for sent reklamert, jf. buofl § 30.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da forholdet ikke er tilstrekkelig dokumentert.

2.3 Toalett/dusj 1. etasje.

2.3.1 Partenes anførsler

Den 2. februar 2018 reklamerer forbrukeren etter at en ny takstmann har påvist at krav til fall mot sluk i dusjsone er ikke ivaretatt. Minimumsavstanden på 25 mm fra topp sluk til topp membran ved dørterskel er heller ikke ivaretatt. Dokumentasjon for utførelse og produkter er ikke fremlagt. Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer forholdet evt. innrømmer en kompensasjon som følge av verditap/kostnader til utbedring.

For øvrig er forbrukerens anførsler de samme som i pkt. 2.2.1.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 9. februar 2018 og for øvrig er også hans anførsler de samme som i pkt. 2.2.1.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren betaler kr 25 000 (50% av kr 50 000) for manglende fall på badgulv og for liten avstand fra topp sluk til terskel. Entreprenøren har avvist kravet da forbrukeren har reklamert for sent.

Nemnda vil bemerke at forbrukeren i nesten fem år har benyttet badet uten å registrere avvik av praktisk betydning. Dersom manglende fall mot sluk i dusjsone og minimumsavstanden på

25 mm fra topp sluk til topp membran ved dørterskel hadde vært et problem burde han ha oppdaget og reklamert langt tidligere. Nemnda viser til pkt. 2.2.2 og kommer også her til at forbrukeren har reklamert for sent.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da han har reklamert for sent.

2.4 Planavvik gulv stue og kjøkken

2.4.1 Partenes anførsler.

Den 2. februar 2018 reklamerer forbrukeren etter at en ny takstmann har påvist planavvik utover tolerasekravene på gulvet i stue/kjøkken. Han krever at entreprenøren utbedrer forholdet evt. innrømmer en kompensasjon som følge av verditap/kostnader til utbedring.

For øvrig er forbrukerens anførsler de samme som i pkt. 2.2.1.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 9. februar 2018 og for øvrig er også hans anførsler er de samme som i pkt. 2.2.1.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren betaler kr 50 000 for den verdiforringelse som følge av behov for tidligere utskiftninger og eller økt slitasje manglene utgjør. Entreprenøren har avvist kravet da forbrukeren har reklamert for sent.

Nemnda viser til målereglene i NS3420 som har følgende ordlyd:

«Standardens krav er knyttet til utførelsen og bør derfor kontrolleres fortløpende og senest ved overtagelsen. I kontraktssammenheng er det tilstanden ved overtagelse som avgjør hvorvidt det foreligger en mangel. Dette gjelder uansett om kontrakten er basert på standardkontrakt, for eksempel NS8405, eller på Bustadoppføringslova».

Av rapporten fremkommer det heller ikke hvilken målemetode som er benyttet.

Når forbrukeren reklamerer den 2. februar 2018 er det gått nesten fem år etter overtagelsen den 26. april 2013 og klart for lang tid, jf. pkt. 2.2.2 ovenfor. Nemnda kommer derfor til at forbrukeren har reklamert for sent.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da han har reklamert for sent.

2.5 Diverse mangler i vaskerom

2.5.1 Partenes anførsler.

Den 2. februar 2018 reklamerer forbrukeren etter at en ny takstmann har påvist at det ikke er benyttet godkjente mansjetter ved rørgjennomføringer i gulv, det er stedvis krympesprekker i overgang vegg/gulv og det er benytte malte gipsplater på veggene uten at det er dokumentert bruk av godkjent våtroms system. Dokumentasjon for utførelse og produkter er ikke fremlagt. Han krever at entreprenøren utbedrer forholdet evt. innrømmer en kompensasjon som følge av verditap/kostnader til utbedring.

For øvrig er forbrukerens anførsler de samme som i pkt. 2.2.1.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 9. februar 2018 og for øvrig er også hans anførsler er de samme som i pkt. 2.2.1.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren betaler kr 20 000 for den verdiforringelse som manglene utgjør. Entreprenøren har avvist kravet da forbrukeren har reklamert for sent.

Nemnda vil bemerke at forbrukeren i nesten fem år har benyttet vaskerommet uten å registrere avvik av praktisk betydning. Dersom de manglene han nå reklamerer over hadde vært et problem burde han ha oppdaget og deretter reklamert langt tidligere. Nemnda viser til pkt. 2.2.2 og kommer også her til at forbrukeren har reklamert for sent.

Nemnda viser til pkt. 2.2.2 og kommer også her til at forbrukeren har reklamert for sent.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da han har reklamert for sent.

2.6 Bad 2. etasje

2.6.1 Partenes anførsler.

Partenes anførsler er de samme som i pkt. 2.3.1

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemndas synspunkter er de samme som i pkt. 2.3.2.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da han har reklamert for sent.

2.7 Planavvik gulv soverom sydøst

2.7.1 Partenes anførsler.

Partenes anførsler er de samme som i pkt. 2.4.1

2.7.2 Nemndas synspunkter

Nemndas synspunkter er de samme som i pkt. 2.4.2

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da han har reklamert for sent.

2.8 Generelt i flere rom: Stedvis åpninger og høydeforskjell/trapping ved endeskjøter i parketten og behov for fugging i overgang himling/taklist. Avvik i BRA på ca. 5 kvm.

2.8.1 Partenes anførsler

Partenes anførsler er de samme som i pkt. 2.4.1

2.8.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren betaler kr 5 000 for den verdiforringelse som manglene utgjør. Entreprenøren har avvist kravet da forbrukeren har reklamert for sent.

Nemnda vil også her bemerke at forbrukeren i nesten fem år har bodd i boligen uten å registrere avvik av praktisk betydning. Dersom de manglene han nå reklamerer over hadde vært et problem burde han ha oppdaget og deretter reklamert langt tidligere. Nemnda viser til pkt. 2.2.2 og kommer også her til at forbrukeren har reklamert for sent.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da han har reklamert for sent.

3. Konklusjoner

- Forbrukerne får ikke medhold i at entreprenøren skal utbedre «bom» under flisene på gulvet i hallen.