

Protokoll i sak 1091/2018

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. august 2019

Saken gjelder: Reklamasjon på diverse mangler.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 20. oktober 2014 «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 3 059 000 og skal i henhold til avtalens pkt. 6.3 indeksreguleres i henhold til SSB's byggekostnadsindeks for eneboliger i tre, unntatt stein, jord- og sementarbeid. Indeksreguleringen skjer frem til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten.

Vedlegg B til kontrakten er en Leveransebeskrivelse datert den 23. september 2014 .

I forbindelse med kontraktsigneringen ble det avholdt et bestillingsmøte hvor det på referatets siste side som er signert av alle parter, står «*Det er i dag avholdt møte mellom tiltakshaver, kunderådgiver og byggmester. Byggesaken er gjennomgått og tiltakshaver er innforstått med at leveransen skjer etter forannevnte spesifikasjoner. Byggesaken er med dette overlevert byggmester. Leveransens omfang kan etter dette tidspunkt ikke endres med mindre det foreligger skriftlig avtale mellom tiltakshaver og byggmester*».

I klagen skriver forbrukeren at han vil at Boligtvistnemnda tar stilling til følgende åtte tvistepunkter:

1. Maling som vabler på vegg mot syd-øst.
2. Musebånd under panel.
3. Vann drypper fra himling under balkong.
4. Vann passerer bak takrenne på balkong.
5. Metallrister over lyskasser (rømningsvei).
6. Elektrisk kurs til terrassevarmer.
7. Støy mellom etasjer og vibrasjoner i gulv.
8. Strøm til mekanisk avtrekk på pipe.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 20. oktober 2015 og det er i protokollen som er undertegnet av begge parter , anført en rekke feil og mangler. Det er allikevel bare det tvistepunktet som gjelder støy mellom etasjene og vibrasjoner i bjelkelaget som ble reklamert den gang.

«(1) 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.

Nemnda viser til rapporten fra OPAK og til den fotodokumentasjon som er fremlagt, og kommer til at entreprenøren ikke har utført arbeidet på «*fagleg godt vis*», jf. buofl §7. Der foreligger derfor en mangel som entreprenøren skal utbedre.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal utbedre metallplatene under tremmegulvet i overgang mot rekkverkstopler slik at vannet ikke renner utenfor takrennen i ytterkant av balkong.

2.6 Metallrister over lyskasser (rømningsvei).

2.6.1 Partenes anførsler.

Forbrukeren reklamerer første gang den 7. november 2016 på at metallristene over lyskassene er vanskelige å fjerne (hindrer fri rømningsvei). Ved ettårsbefaringen den 12. desember 2016 og den 3. mai 2018 gjentar han reklamasjonen.

I klagen for nemnda påpeker forbrukeren at entreprenøren har gjort forsøk på utbedring ved å frese i betongen uten å lykkes .

Forbrukeren viser også til at OPAK i sin rapport skriver «*Funksjonalitet på rømningsvei fra kjeller må sikres ved at metallrist enkelt kan fjernes fra lysgrav. Forholdet må utbedres*». Forholdet er dokumentert med foto.

I tilsvar den 30. januar 2019 påpeker forbrukeren at metallristene ikke er en del av et rettsforliket som partene har inngått og at entreprenøren ikke kan avtale seg bort fra et offentlig krav til rømningsvei. Forbrukeren fastholder kravet om retting alternativt et prisavslag på kr 5 000.

Entreprenøren skriver i en epost til forbrukeren den 9. november 2016 at han se på metallristene i forbindelse med ettårsbefaringen og eventuelt frese i betongen. Etter dette avviser entreprenøren reklamasjonen den 27. april 2018 og ved flere senere anledninger .

I tilsvar den 9. januar 2019 påpeker entreprenørens advokat at dette forholdet var gjenstand for forbrukerens motkrav i forliksrådssaken. Det må dermed anses omfattet av rettsforliket og dermed rettskraftig avgjort.

I tilleggsinformasjonen fra entreprenørens advokat den 11. juni 2019 står det bla. «*Poenget er at forbrukeren hadde fremmet en mengde krav i sitt motkrav, herunder metallristene. Når det så ble inngått forlik, blir alle de forhold som har vært gjenstand for klage så langt, endelig avgjort. Skulle noe annet være konsekvensen, måtte forliket eksplisitt unntatt det ene eller det andre*». Entreprenørens oppfatning er derfor at alt som var en del av forliksrådssaken er rettskraftig avgjort ved forliket. Han avviser derfor kravet.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren retter mangelen eller innrømmer et prisavslag på kr 5 000. Entreprenøren har avvist kravet da forholdet var gjenstand for forbrukerens motkrav i forliksrådssaken. Det må dermed anses omfattet av rettsforliket og dermed rettskraftig avgjort.

Nemnda vil først se på entreprenørens anførsel om at forholdet var gjenstand for forbrukerens motkrav i forliksrådssaken, og dermed oppgjort gjennom rettsforliket. Det vises til Rettsboken og de dokumenter som partene har fremlagt i Forliksrådet . På side 21 i forbrukerens fremleggelse for Forliksrådet står det under overskriften «*Øvrige (nye) punkter*» i første kulepunkt «*Harde rister i lyskasser umulige å få opp undenifra*».

Ut fra de opplysningen som framgår av saken, finner nemnda at spørsmålet om metallrister over lyskasser inngår i forliket og dermed ikke kan bringes inn som et tvistetema for Boligtvistnemnda.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

2.7 Elektrisk kurs til terrassevarmer.

2.7.1 Partenes anførsler.

Den 31. juli 2017 oppdager forbrukeren at stikkontakten på ytterveggen som er planlagt brukt til terrassevarmer går på samme kurs som de elektriske punktene i stuen . Han spør derfor elektrikerens om hva han skal gjøre (om kursen har tilstrekkelig kapasitet) når han ønsker en terrassevarmer på 4000 W. Da elektrikerens ikke svarer, henvender forbrukeren seg til entreprenøren den 22. juni 2018 . Nemnda vil bemerke at det ikke fremkommer klart av denne henvendelsen at forbrukeren reklamerer.

Forbrukeren viser deretter til at OPAK i sin rapport skriver «*En 3 kW terrassevarmer krever egen kurs. Forholdet utbedres*». I den forbindelse viser OPAK til Montørhåndboka hvor det bla. poengteres «*nødvendigheten av at montør samarbeider med eier/bruker av anlegget. Det kan ikke ansees å være brukervennlig dersom øvrige punkter som er knyttet til kurs belastet med terrassevarmer ikke kan benyttes da terrassevarmer er i drift*». OPAK påpeker også at forbrukeren bestilte strøm til en terrassevarmer på 3 kW. I praksis blir det på en 16 Amp kurs 600 watt igjen på kursen. Terrassevarmer er koblet til samme kurs som stue og utekontakter og samtidsfaktoren vil ved bruk av terrassevarmeren tvinge fram et krav til egen kurs for denne.

I tilsvaret den 30. januar 2019 anfører forbrukeren at entreprenøren ikke har innfridd sin informasjons- og veiledningsplikt jf. buofl §§ 7, 8 og 26 og fastholder kravet om retting alternativt et prisavslag på kr 25 000.

Entreprenøren påpeker at forbrukeren først i forbindelse med klagen for Boligtvistnemnda den 19. oktober 2018 reklamerer over forholdet. Tidlige har alle henvendelser vært rette mot elektrikerens. Da forbrukeren henvender seg til entreprenøren den 22. juni 2018 , fremkommer det ikke klart av denne henvendelsen at forbrukeren reklamerer.

I tilsvaret den 9. januar 2019 påpeker entreprenørens advokat at det er uklart for entreprenøren hva forbrukeren mener er feil. Det er aldri bestilt eller levert utendørs kontakt som skal være beregnet for en terrassevarmer på tre tusen watt. Det er derimot levert et utendørs strømpunkt som på helt vanlig måte er ført på samme kurs som andre strømpunkter innenfor kursens kapasitet. Utendørspunktet kan fint håndtere bla. en terrassevarmer, men effekten på det elektriske utstyret som benyttes, sammen med annen belastning på denne kursen, må ikke overstige sikringens kapasitet. Her er det $220V \times 16 A = 3200W$, som er kursens maksimale belastning. Problemet her er at forbrukeren ønsker å koble en svært effektsterk terrassevarmer på 3000 W på denne kursen. Det tåler den ikke og er heller ikke beregnet for. Også dette er et eksempel på forbrukerens urealistiske og «*kontraktsfjerne*» forventninger. Montering av

utendørs kontakt på samme kurs som stuen er etter entreprenørens oppfatning, helt i tråd med regelverket for elektroinstallasjoner og kravet avvises.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren retter mangelen eller innrømmer et prisavslag på kr 25 000. Entreprenøren har avvist kravet da det ikke foreligger noen avtale om at det skal legges opp en elektrisk kurs beregnet på en 3kW terrassevarmer.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 første og annet ledd som fastslår at:

«(1) 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.

(2) Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov.....».

Nemnda viser til NEK400:2010 som skal sidestilles med preaksepterte ytelser i veiledningen til TEK10.

I NEK 400:2010 pkt. 823.132.3.02 «Funksjonskrav i ulike typer rom» står det:

*«Strømforsyningen til et rom i bolig skal være slik planlagt at alle vanlige funksjoner i rommet som krever strømforsyning samtidig, skal være ivaretatt.
Strømforsyningen til et rom i en bolig skal være lagt til rette for at normalt forventet bruk er ivaretatt.
Veiledning - Det anbefales at røkvarslere og alarmsentraler i installasjonen tilkobles boligens strømforsyning».*

Videre fremkommer det av pkt. 823.537.07 «Utvendig»:

«På en veranda /altan /balkong skal monteres minimum to uttak. Utvendige uttak for øvrig skal tilpasses boligens utforming og planlagte bruk».

Nemnda kommer til at NEK 400:2010 er fulgt.

Videre viser nemnda til tegningen med egne notater («*strøm til varmelampe under veranda*») som forbrukeren har fremlagt. Denne dokumenterer etter nemndas syn ikke at det er inngått avtale mellom partene om at det skal monteres en utvendig terrassevarmer på 3 kW tilknyttet en egen kurs slik forbrukeren anfører. En terrassevarmer på 3 kW har etter nemnda syn større effekt enn det en kan forvente at en installatør skal ta høyde for.

Nemnda kommer til at det ikke er inngått noen avtale mellom partene om at utvendig terrassevarmer på 3 kW skal tilknyttes en egen kurs. Entreprenøren har utført arbeidet på «*fagleg godt vis*» og det foreligger derfor ingen mangel.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at det skal leveres en egen elektrisk kurs til terrassevarmer på 3 kW

2.8 Støy mellom etasjer og vibrasjoner i gulv

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer første gang ved overtagelsesforretning den 20. oktober 2015 på at «forhold rundt lyd er ikke avklart». Den 7. november 2016 gjentar han reklamasjonen som han nå beskriver som støy mellom etasjene og vibrasjoner i bjelkelaget. Ved ettårsbefaring den 12. desember 2016 reklamerer forbrukeren nok en gang på samme forhold. Han anfører det allerede før kontraktsinngåelsen var klart for entreprenøren at han var opptatt av at det ble gjort maksimalt for å dempe støy mellom rom og etasjer. Forbrukeren viser i den forbindelse til at det i kontrakten under overskriften «Gulvvarme» er beskrevet at den valgte oppbygningen av gulvet «Dette gir [.....] samt at det ivaretar krav til trinnlyd». Nemnda vil bemerke at det ikke er fremlagt dokumentasjon som viser denne ordlyden. I protokollen står det bla. at «det er konstatert trinnlyd, vibrasjoner og strukturlyd mellom etasjene. Lyder som skapes i 2. etg. forsterkes og høres høyere i stuen under».

Forbrukeren viser også til at OPAK i sin rapport bla. skriver «Byggmester må dokumentere at Masonite bjelkelag er dimensjonert for den belastning dette utsettes for, spesielt bjelkelag over hybeldel som belastes både av påstøp og underliggende himling».

I tilsvaret den 30. januar 2019 fastholder forbrukeren at entreprenøren må dokumentere at bjelkelaget er tilfredsstillende dimensjonert. Dersom dette ikke er tilfelle, krever han erstatning på kr 200 000 evt. at entreprenøren utbedrer forholdet.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 9. november 2016 og ved flere senere anledninger .

I tilsvaret den 9. januar 2019 påpeker entreprenørens advokat at det ikke finnes lydkrav mellom etasjer innenfor samme boenhet og at bjelkelaget er tilstrekkelig dimensjonert. Kravet avvises.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren innrømmer et prisavslag på kr 200 000 eller retter mangelen. Entreprenøren har avvist kravet da det ikke foreligger noen mangel.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 første og annet ledd som fastslår at:

«(1) 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.

(2) Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov.....».

Når det gjelder lydtransmisjon mellom rom og etasjer i egen boenhet, er den ingen krav til dette i TEK10. Nemnda viser allikevel til at det i Leveransebeskrivelsens pkt. F4 står «Bjelkelag for gulv med lydkrav i 1. etg.». Det er derfor sannsynlighetsovervekt for at lyd mellom rom og etasjer var et viktig tema i forbindelse med kontraktsinngåelsen. Så lenge det ikke foreligger lydmålinger eller annen form for dokumentasjon, kan ikke nemnda ta stilling til om entreprenøren har oppfylt buofl § 7 som har følgende ordlyd:

«Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.
Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt».

Siden det er et grunnleggende prinsipp at bevisbyrden påhviler forbrukerne som evt. må påvise at avvikene ikke oppfyller aktuelle krav og normer i henhold til vilkåret «*faglig godt vis*» i buofl § 7 kommer nemnda til at forbrukeren ikke får medhold så lenge slik dokumentasjon ikke er fremlagt.

Dette samme gjelder for vibrasjoner i gulv evt. forårsaket av manglende stivhet hvor graden av vibrasjoner og hva som eventuelt må aksepteres, heller ikke er regulert av forskrift eller standard. Partene er uenige om styrken og årsaken. Nemnda finner det heller ikke her dokumentert at det foreligger et uakseptabelt avvik og gir ikke forbrukeren medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

2.9 Strøm til mekanisk avtrekk på pipe.

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer første gang i forbindelse med at han sendte inn klage til Boligtvistnemnda den 19. oktober 2018 på at entreprenøren ikke har levert dokumentasjon på hvordan han ved fremtidig bruk av mekanisk avtrekk på pipen skal anvende den etablerte løsningen.

I tilsvaret den 30. januar 2019 fastholder forbrukeren sine anførsler. Han påpeker at hensikten med å legge frem et trekkerør er at det skal være enkelt og raskt å legge frem strøm, og aller viktigst å kunne føre frem strøm uten å risikere å påføre skade i et område hvor det er viktig at det er tett med hensyn til vannskader. Dette er ikke dokumentert.

I tilsvaret den 9. januar 2019 påpeker entreprenørens advokat at trekkerøret finnes under gesimsen ved verandadøren nedenfor pipen. Det er ikke noe holdepunkt for mangelskravet som derfor avvises.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at trekkerøret faktisk er lagt slik entreprenøren beskriver. Dette har heller ikke forbrukeren bestridt. Hvorvidt manglende dokumentasjon på hvordan forbrukeren ved fremtidig bruk av mekanisk avtrekk på pipen skal anvende den etablerte løsningen, utgjør en mangel kan nemnda vanskelig ta stilling til da dette vil kreve bevisumiddelbarhet.

Konklusjon: Nemnda tar ikke stilling til tvistepunktet.

3. Konklusjoner

- Forbrukerne gis ikke medhold i tvistepunktet vedr. maling som vabler på vegg mot syd-øst. Forbrukeren gis medhold og entreprenøren skal montere musebånd eller annen tilsvarende musesikring der hvor luftespalten bak panelet er 5 mm eller større.
- Forbrukeren gis ikke medhold i tvistepunktet som gjelder vann drypper fra himling under balkong da han har reklamert for sent.
- Forbrukeren gis medhold i tvistepunktet som gjelder vann som passerer bak takrennen på balkong.
- Forbrukeren gis ikke medhold i tvistepunktet som gjelder metallrister over lyskasser (rømningsvei) fordi dette inngår i rettsforliket og kan derfor ikke bringes inn som et tvistetema for Boligtvistnemnda.
- Forbrukeren gis ikke medhold i tvistepunktet som gjelder elektrisk kurs til terrassevarmer.

- Forbrukeren gis ikke medhold i tvistepunktet som gjelder støy mellom etasjer og vibrasjoner i gulv.
- Nemnda tar ikke stilling til tvistepunktet som gjelder strøm til mekanisk avtrekk på pipe.

Den 7. november 2016 skriver forbrukeren i en e-post til entreprenøren hvor han på nytt reklamerer på støy mellom etasjer og vibrasjoner i gulv. Som et nytt punkt reklamerer han også på at metallristene over lyskasser (rømningsvei) er vanskelige å fjerne.

Entreprenøren svarer den 9. november 2016 at han avviser reklamasjonen som gjelder støy mellom etasjer og vibrasjoner i gulv. Metallristene vil han følge opp på ettårsbefaringen og eventuelt frese ut i betongen slik at ristene enkelt kan tas av.

Ettårsbefaring ble gjennomført 12. desember 2016 og i protokollen som også er undertegnet av begge parter, reklamerer forbrukeren nok en gang på støy mellom etasjene og vibrasjoner i bjelkelaget samt på metallristene over lyskassene.

Den 31. juli 2017 oppdager forbrukeren at stikkontakten på ytterveggen som er planlagt brukt til terrassevarmer går på samme kurs som de elektriske punktene i stuen. Han spør derfor elektrikerens om hva han skal gjøre (om kursen har tilstrekkelig kapasitet) når han ønsker en terrassevarmer på 4000 W. Elektrikerens svarer at så stor effekt på en kurs ikke er mulig. Først den 22. juni 2018 skriver forbrukeren i en e-post til entreprenøren at han ikke får kontakt med elektrikerens, men forbrukeren nevner ikke hva han vil snakke med elektrikerens om.

Den 24. mars 2018 reklamerer forbrukeren første gang på at malingen igjen har begynt å vable på vegg mot syd-øst.

Entreprenøren avviser reklamasjonen samme dag og ved senere anledninger, fordi utvendige malerarbeider ikke er en del av kontrakten.

Atter samme dag og ved senere anledninger, svarer forbrukeren at vablene ikke har noe med malerarbeidene å gjøre, men kommer av manglende lufting bak panelet. Han opprettholder reklamasjonen.

Den 11. april 2018 reklamerer forbrukeren på at det mangler musebånd bak panel.

Den 12. april 2018 gjentar forbrukeren reklamasjonene som gjelder maling som vabler på vegg mot syd-øst, manglende musebånd under panel, vann drypper fra himling under balkongen og vann som passerer bak takrenne på balkong.

Den 27. april 2018 fastholder entreprenøren i en e-post til forbrukeren at han avviser alle reklamerte forhold mens forbrukeren på sin side presiserer at han fastholder reklamasjonene.

I en ny oversikt over tvistepunkter som forbrukeren sender til entreprenøren den 3. mai 2018 gjentar han reklamasjonene på maling som vabler på vegg mot syd-øst, manglende musebånd under panel, vann drypper fra himling under balkongen, vann som passerer bak takrenne på balkong, metallristene over lyskassene (rømningsvei) er fremdeles vanskelige å få opp. I tillegg utvider han reklamasjonen som gjelder støy mellom etasjer og vibrasjoner i gulv til også å omfatte trinnlyd fra hybel i kjeller opp i 1. etg. og lydtransmisjon i veggen mellom hybel og kontor i U etg. som forbrukeren anfører ble reklamert første gang i januar 2017 (dette er ikke dokumentert).

Entreprenøren fastholder den 16. mai 2018 at han avviser alle reklamerte forhold og vil heller ikke møte opp på noen befaringer.

Forbrukeren anmoder den 17. juni 2018 allikevel om en befaring, men dette avslår entreprenøren den 21. juni 2018 .

Siden forbrukeren ikke kommer til enighet med entreprenøren, engasjerer han OPAK for å «kontrollere diverse bygningstekniske konstruksjoner». Etter en befaring i boligen den 3. oktober 2018 skriver OPAK den 13. november 2018 en rapport; versjon 4, hvor det i forbindelse med de åtte reklamerte forholdene bla. påpekes at :

1. Lufting bak panel på vegg inneholdende to-fløyet dør dokumenteres. Det må også dokumenteres at konstruksjon av trapp mot panel ikke fører til fuktopptak i panel.
2. Luftespalter under panel er målt opp til 11 mm. Det forutsettes at det er montert musesperre bak panel. Byggmester dokumenterer.
3. Oppdragsgiver opplyser at det ved smelting om våren kommer vann gjennom himling av vekselpanel i underkant av balkong. Det er metallplater under tremmegulv. Forholdet kan skyldes kondensering. Forholdet utbedres.
4. Metallplater under tremmegulvet er ikke utført riktig i overgang mot rekkverkstopler. Dette kan være årsak til at vann renner utenfor takrenne i ytterkant av balkong. Forholdet utbedres.
5. Funksjonalitet på rømningsvei fra kjeller må sikres ved at metallrist enkelt kan fjernes fra lysgrav.
6. En 3 kW terrassevarmer krever egen kurs. Forholdet utbedres.
7. Byggmester må dokumentere at Masonite bjelkelag er dimensjonert for den belastning dette utsettes for, spesielt bjelkelag over hybeldel som belastes både av påstøp og underliggende himling.
8. Ikke kommentert.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 19. oktober 2018 med krav om retting evt. erstatning/prisavslag på kr 495 000 .

Entreprenøren inngir tilsvaer den 9. januar 2019 . Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer den 30. januar 2019 . Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det fortsettes at Bustadoppføringslova gjelder når partene den 20. oktober 2014 inngår «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - NS 3425 .

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 20. oktober 2015 og det er i protokollen som er undertegnet av begge parter , anført en rekke feil og mangler. Av de tvistepunktene nemnda skal ta stilling til er det bare tvistepunktet som gjelder støy mellom etasjene og vibrasjoner i bjelkelaget som ble reklamert ved overtagelsen. Ved flere senere anledninger frem mot og på selve ettårsbefaring den 12. desember 2016 reklamerer forbrukeren igjen på støy mellom etasjer og vibrasjoner i gulv. Som et nytt punkt reklamerer han ved ettårsbefaring på at metallristene over lyskasser (rømningsvei) er vanskelige å fjerne. Entreprenøren avviser reklamasjonen som gjelder støy mellom etasjer og vibrasjoner i gulv, men sier at han eventuelt vil frese ut i betongen slik at metallristene enkelt kan tas av.

Etter ettårsbefaringen reklamerer forbrukeren på flere nye forhold i tillegg til de tre ovennevnte, men entreprenøren avviser alle reklamasjonene . Forbrukeren engasjerer da OPAK for å «kontrollere diverse bygningstekniske konstruksjoner». Etter en befaring i boligen den 3. oktober 2018 skriver OPAK den 13. november 2018 en rapport; versjon 4, hvor de åtte reklamerte forholdene omtales . Dette er inntatt ovenfor under sakens faktiske sider.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 19. oktober 2018 med krav om retting evt. erstatning/prisavslag på kr 495 000 . Han ber om at Boligtvistnemnda tar stilling til disse åtte tvistepunktene :

	Reklamasjon	Reklamert første gang	Krav (alt. prisavslag)
1	Maling som vabler på vegg mot syd-øst.	24. mars 2018	Retting (Kr 175 000)
2	Musebånd under panel.	11. april 2018	Retting (Kr 30 000)
3	Vann drypper fra himling under balkong.	12. april 2018	Retting (Kr 20 000)
4	Vann passerer bak takrenne på balkong	12. april 2018	Retting (Kr 15 000)
5	Metallrister over lyskasser (rømningsvei).	12. des. 2016	Retting (Kr 5 000)
6	Elektrisk kurs til terrassevarmer	31. juli 2017 (til elektr.) 22. juni 2018 (til entrep.)	Retting (Kr 25 000)
7	Støy mellom etasjer og vibrasjoner i gulv	20. okt. 2015	Prisavslag kr 200 000 (Retting)
8	Strøm til mekanisk avtrekk på pipe.	19. okt. 2018	Retting (Kr 25 000)

2.2 Maling som vabler på vegg mot syd-øst

2.2.1 Partenes anførsler

Den 24. mars 2018 reklamerer forbrukeren første gang på at malingen igjen har begynt å vable på vegg mot syd-øst . Han gjentar reklamasjonen den 11. april 2018 og påpeker at problemet har vær der siden høsten 2016. Problemet forsterkes ved fuktig vær eller høyt damptrykk og skyldes etter forbrukerens oppfatning, problemet manglende lufting bak panelet. Foto er fremlagt som dokumentasjon .

Forbrukeren viser også til at OPAK i sin rapport skriver «*Lufting bak panel på vegg inneholdende to-fløyet dør dokumenteres. Det må også dokumenteres at konstruksjon av trapp mot panel ikke fører til fuktopptak i panel*».

Forbrukeren har fremlagt dokumentasjon som viser at lufting bak de støpte trappene er ivaretatt og fastholder derfor at problemet må skyldes manglende lufting bak panelet.

I tilsvaret den 30. januar 2019 avviser forbrukeren anførslene om at han har ignorert entreprenørens bygg faglige råd. Han gjentar sine anførsler og fastholder kravet om retting alternativt et prisavslag på kr 175 000.

Entreprenøren avviser reklamasjonen samme dag som forbrukeren reklamerer første gang og ved flere senere anledninger. Han påpeker at utvendige malerarbeider ikke er en del av kontrakten .

I tilsvaret den 9. januar 2019 påpeker entreprenørens advokat at forbrukeren står selv ansvarlig for malerarbeidene på huset samt at OPAK ved sin befaring 3. oktober 2018 ikke kunne

konstatere løs maling. Forbrukeren har selv hatt svært klare meninger om hvilke materialer som var ønsket brukt, og også om utførelsesmetoden og han har ved flere anledninger ignorert entreprenørens fraråding omkring løsninger. Forbrukeren har også instruert om en annen spesifikk utførelse. Dette gjelder kanskje særlig avstander mellom panel og vannbrett, hvor det skal være noen millimeters åpning. Her har forbrukeren insistert på at det av estetiske hensyn, ikke skal være åpninger. Mye av dette blir nå fremført som mangler. Entreprenøren gjorde også forbrukeren oppmerksom på at glattskåret kledning slik forbrukeren bestilte og som er benyttet, er et produkt som etter sin art ikke har god vedheft for maling. Dette fremkommer på ordrebekreftelsen fra trelastleverandøren, men frarådingen er ikke hørt (denne er ikke fremlagt for nemnda).

I det område med malingsproblemer har forbrukeren selv oppført trapp ut fra tofløyet stuedør. Denne konstruksjonen er plassert helt inntil bygningskroppen og trepanelet. Det er sannsynlig at denne konstruksjonen er utført uten tilstrekkelig lufting, uten sikring av lufting bak panel (som var der da entreprenøren var ferdig) og uten nødvendige avstander til treverk. Alt dette er forhold som kan/vil lede til at det oppstår fuktighet og tuktopptrekk i panelet, med påfølgende avflassing av maling. Entreprenørens advokat anfører at det kan ikke anses påvist at forholdet skyldes entreprenørens arbeider og utgjør således ingen mangel i leveransen.

Forholdet er ikke tidligere reklamert, og må antas å ha oppstått på et tidlig tidspunkt etter maling av huset. Det anføres derfor også å foreligge for sen reklamasjon etter buofl § 30, da reklamasjonen ikke er fremsatt innen rimelig tid som i tråd med rettspraksis er ca. 3 måneder.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren utbedrer luftingen bak panelet der hvor det er oppført trapper i betong mot yttervegg (fasade S/Ø) slik at malingen på panelet ikke vabler. Alternativt krever han et prisavslag på kr 175 000 for den verdiforringelse mangelen utgjør. Entreprenøren har avvist kravet da utvendige malerarbeider ikke inngår i leveransen. Det er også reklamert for sent.

Nemnda finner ikke å kunne gi forbrukeren medhold. For det første framstår det som sannsynlig at det er den entreprenøren som oppførte trappen, og som var engasjert av forbrukeren, som er årsak til problemene. I den forbindelse vises til SINTEF Byggforsks Byggdetaljblad 532.212 «Trapper av betong og naturstein». Her står det bla. i pkt. 81

«Fundamentering og innfesting»:

«Utvendige trapper må tåle store klimabelastninger og eventuelle telehiv uten å bli ødelagt. Trappa bør ikke ha fast tilslutning til både husvegg og terreng, da den kan bevege seg og bli revet løs fra veggen, se fig. 81 a. De fleste utvendige trapper er derfor hengslet til veggen og satt mer eller mindre løst oppå bakken [...] Dersom trappa skal festes til bygningen, må den også fundamenteres på samme måte som bygningen. Innfestingen i bygningen må være solid, for eksempel armert og støpt sammen med bygningen eller mur i forbandt».

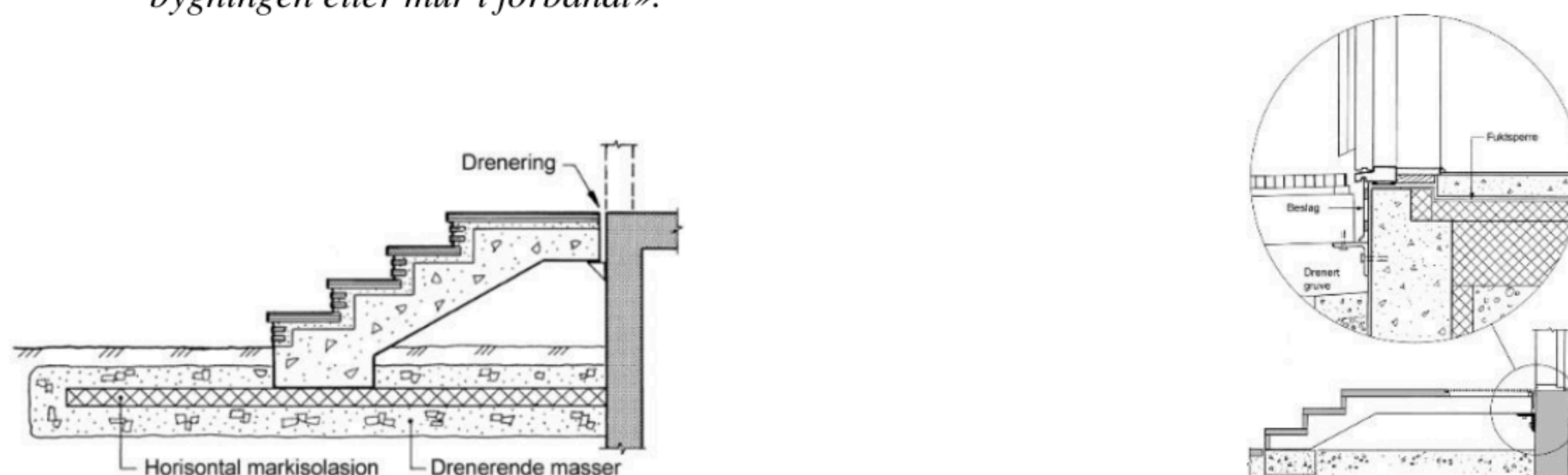


Fig. 81 a

Det framgår av den dokumentasjon som er fremlagt, at disse anbefalingene ikke ble fulgt av angjeldende entreprenør. Nemnda finner det sannsynlig at trappa hindrer god lufting bak panelet i det aktuelle område.

For det andre vil nemnda påpeke at forbrukeren heller ikke har fremlagt dokumentasjon som understøtter hans påstand om at det ikke er tilstrekkelig lufting bak panelet og at dette er årsaken til at malingen vabler. Det er et grunnleggende prinsipp at bevisbyrden påhviler forbrukerne som evt. må påvise at lufting bak panelet ikke oppfyller aktuelle krav og normer i henhold til vilkåret «*faglig godt vis*» i buofl § 7. Forbrukeren får derfor ikke medhold og nemnda behøver ikke ta stilling til om det er reklamert for sent, men vil påpeke at han oppdaget forholdet høsten 2016, men først reklamerte i mars 2018.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

2.3 Musebånd under panel.

2.3.1 Partenes anførsler

Den 11. april 2018 reklamerer forbrukeren første gang på at det mangler musebånd bak panel . Han gjentar reklamasjonen ved flere senere anledninger og

Forbrukeren viser også til at OPAK i sin rapport skriver «*Luftespalter under panel er målt opp til 11 mm. Det forutsettes at det er montert musesperre bak panel. Byggmester dokumenterer*». OPAK viser til SINTEF Byggforsks Byggdetaljblad 542.101 hvor det står at åpningen må være maksimum 5 mm for å holde mus ute.

I tilsvaret den 30. januar 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om retting alternativt et prisavslag på kr 30 000.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 27. april 2018 og ved flere senere anledninger.

I tilsvaret den 9. januar 2019 påpeker entreprenørens advokat at det ikke er krav i TEK10 til bruk av musebånd og at entreprenøren har utført panelingen av huset med en alminnelig brukt løsning for å hindre mus. Det er heller ikke påvist mus eller lignende i huset. Reklamasjon som er fremsatt snaut tre år etter overtagelse anføres å være for sent fremsatt, jf. buofl § 30.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren foretar retting evt. betaler kr 30 000 for manglende musebånd bak panelet. Entreprenøren har avvist reklamasjonen da dette ikke er et krav i TEK10, samt at forbrukeren har reklamert for sent.

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

Det sentrale spørsmålet som nemnda må ta stilling til er når forbrukeren burde ha oppdaget at det er for stor luftespalte bak panelet/manglende musebånd. Når det gjelder denne type avvik, er ikke dette et avvik som man kan forvente at en forbruker naturlig ser før boligen har vært i bruk og skal ettersees. Reklamasjonen ble først fremmet den 11. april 2018 (s. 75) og i den forbindelse påpeker forbrukeren at han å ha reist dette spørsmålet tidligere. Etter nemndas syn er ikke forbrukeren å bebreide fordi han ikke oppdaget at det er for stor luftespalte bak panelet/manglende musebånd før på dette tidspunktet. Nemnda finner at forbrukeren har reklamert innen den fristen som er referert ovenfor og derfor reklamert i tide.

Nemnda vil deretter diskutere om for stor luftespalte bak panelet/manglende musebånd utgjør en mangel og viser til buofl § 25 hvor det bla. står:

«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 ingen spesifikke krav i TEK10. Nemnda viser til rapporten fra OPAK hvor det er påvist at luftespalte bak panelet varierer fra 3 til 11 mm og legger dette til grunn.

Nemnda viser også til NBIs Byggdetaljblad 542.101 «Stående trekledning», hvor det i pkt. 74 «Musesperre», fremkommer:

«Mus som kommer inn bak kledningen, kan være et problem. For å hindre mus i å komme inn kan man montere «luseklosser» (tynne lekter eller sløyfer), korrosjonsbestandig nettingduk, museband (taggete stålbånd) eller beslag som dekker åpningene nederst bak kledningen, se fig. 52 og 53. Det er viktig at slike tiltak ikke hindrer lufting og drenering. Gjenværende åpning bør derfor være minst ca. 5 mm, se fig. 52».

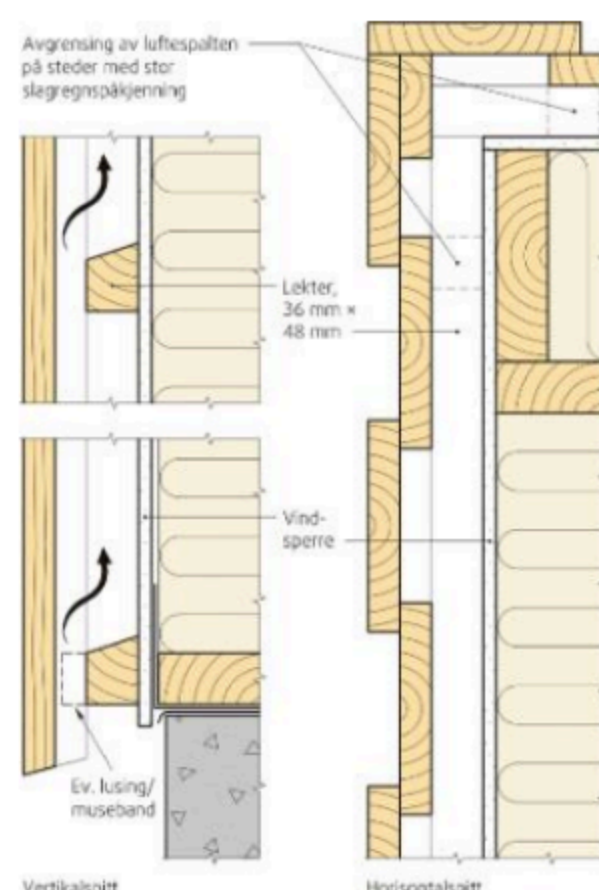


Fig. 52

Erfaringer har dessverre vist at mus kan komme inn i konstruksjoner og hus uten at det nødvendigvis er noe galt med etablert sperring i form av musebånd. Mus kan klatre på rett vegg, trenge inn av åpninger helt ned til 6 – 7 mm, og smette inn gjennom en åpen dør eller et vindu. Selv om det ikke er påvist mus i boligen kommer nemnda til at entreprenøren ikke har utført arbeidet på «fagleg godt vis» jf. buofl §7, og at det derfor utgjør en mangel. Entreprenøren skal montere musebånd eller annen tilsvarende musesikring der hvor luftespalten bak panelet er 5 mm eller større.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal montere musebånd eller annen tilsvarende musesikring der hvor luftespalten bak panelet er 5 mm eller større.

2.4 Vann drypper fra himling under balkong

2.4.1 Partenes anførsler.

Den 12. april 2018 reklamerer forbrukeren første gang på vann som drypper fra himling under balkongen . Han gjentar reklamasjonen den 3. mai 2018

Forbrukeren viser også til at OPAK i sin rapport skriver «*Oppdragsgiver opplyser at det ved smelting om våren kommer vann gjennom himling av vekselpanel i underkant av balkong. Det er metallplater under tremmegulv. Forholdet kan skyldes kondensering. Forholdet utbedres*». Forholdet er dokumentert med foto.

I tilsvar den 30. januar 2019 anfører forbrukeren at entreprenøren ikke har innfridd sin informasjons- og veiledningsplikt jf. buofl §§ 7, 8 og 26. Forholdet skyldes ifølge forbrukeren, temperatursvingninger rundt null grader og var nytt for ham våren 2018 på grunn av de store snømengdene dette året. For øvrig gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om retting alternativt et prisavslag på kr 20 000. Entreprenøren avviser reklamasjonen den 27. april 2018 og ved flere senere anledninger .

I tilsvar den 9. januar 2019 påpeker entreprenørens advokat at forbrukeren i sin redegjørelse fastslår at balkonggulvet er tett og at det selv ikke under regntunge perioder forekommer lekkasjer. Deretter anføres at forholdet skyldes kondensering. Anførselen er etter forbrukerens redegjørelse at entreprenør ikke har opplyst om muligheten for kondensering og det er derfor vanskelig å se hva som er mangelskravet. Balkongen er bygget nøyaktig slik forbrukeren har instruert og er i tråd med avtalen mellom partene. Entreprenøren fastholder at reklamasjon som er fremsatt snaut tre år etter overtagelse er for sent fremsatt, jf. buofl § 30.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren retter mangelen eller innrømmer et prisavslag på kr 20 000. Entreprenøren har avvist kravet da forbrukeren har reklamert for sent.

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

Det sentrale spørsmålet som nemnda må ta stilling til er når forbrukeren burde ha oppdaget at det drypper vann fra himlingen under balkongen. Selv om forbrukeren anfører at forholdet først kom til syne for ham våren 2018 på grunn av de store snømengdene det året, vil nemnda påpeke at dette er mer enn tre år etter overtagelsen den 20. oktober 2015. Forbrukeren har da bodd i boligen i tre «overganger» mellom vinter og vår med skiftende temperaturer. Etter nemndas oppfatning er det sannsynlighetsovervekt for at forholdet var tilstede ved første eller andre «overgang mellom vinter og vår. Reklamasjonen ble først fremmet den 12. april 2018. Det er betydelig lengre etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet enn de tre månedene som angitt ovenfor. Nemnda finner derfor at forbrukeren har reklamert for sent.

Nemnda er også usikre på om det her faktisk foreligger en mangel da dette tvistepunktet kan skyldes forskjellige årsaker.

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

2.5 Vann passerer bak takrenne på balkong

2.5.1 Partenes anførsler.

Den 12. april 2018 reklamerer forbrukeren første gang på vann som passerer bak takrennen på balkongen . Han gjentar reklamasjonen den 3. mai 2018

Forbrukeren viser også til at OPAK i sin rapport skriver «*Metallplater under tremmegulvet er ikke utført riktig i overgang mot rekkverkstopler. Dette kan være årsak til at vann renner utenfor takrenne i ytterkant av balkong. Forholdet utbedres*». Forholdet er dokumentert med foto.

I tilsvaret den 30. januar 2019 anfører forbrukeren at han reklamerte allerede ved overtagelsen den 20. oktober 2015. Han viser til at det i overtagelsesprotokollen står «*sjekke fall på renne på balkong + større hull*». Når han senere reklamerer den 12. april 2018, er dette fordi entreprenørens utbedring etter overtagelsen var en «*quick fix*» som først i april 2018 viste seg var mislykket. Forbrukeren fastholder kravet om retting alternativt et prisavslag på kr 15 000.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 27. april 2018 og ved flere senere anledninger .

I tilsvaret den 9. januar 2019 gjentar entreprenørens advokat at reklamasjon som er fremsatt snaut tre år etter overtagelsen, er for sent fremsatt, jf. buofl § 30. Kravet avvises.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren retter mangelen eller innrømmer et prisavslag på kr 15 000. Entreprenøren har avvist kravet da forbrukeren har reklamert for sent.

Nemnda velger først å se på spørsmålet om forbrukeren har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på mangler «*innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*». I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler. Det sentrale spørsmålet som nemnda må ta stilling til er når forbrukeren burde ha oppdaget at vann passerer bak takrenne på balkong. Forbrukeren oppdager i april 2018 at entreprenørens «*quick fix*» utbedring fra overtagelsen ikke holder mål og reklamerer samme måned. Det er innenfor fristen på tre måneder som er beskrevet ovenfor og forbrukeren har derfor reklamert i tide.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at: