

## Protokoll i sak 1349/2021

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 29. august 2022

**Saken gjelder:** Reklamasjon over flere feil og mangler.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 27. juni 2019 «Kontrakt vedr. oppføring av hytte» på et betongfundament som forbrukeren selv har satt opp. Kontrakten gjelder «Snekkertjenester som spesifisert» og inkluderer oppfølging og koordinering av byggeprosessen. Materialer blir levert som byggesett i henhold til tegninger og spesifikasjoner utarbeidet av Familiehytta AS. Hytta skal i henhold til kontrakten leveres «nøkkelferdig». Det kan ikke stilles større krav til utførelse, ferdig resultat, enn toleranser og middels krav i NS3420, toleranseklasse C.

Vederlaget for arbeidene med oppføring av hytta inkluderer montering av kjøkken m/hvitevarer, peisovn med pipe, terrasse og flislegging inkludert avretting, og utgjør kr 772 650 inkludert merverdiavgift.

Hytta overtas ved overtagelsesforretning den 29. juni 2020 og forbrukerne reklamerer over ni feil og mangler som entreprenøren bekrefter at han skal utbedre. Ettårsbefaring gjennomføres den 15. september 2021. I protokollen fremkommer det at forbrukeren reklamerer over flere forhold, bla. noen av tvistepunktene (1-5) i angjeldende sak, som entreprenøren bekrefter at han skal utbedre:

1. Kul, svank og sprekker på hemsgulv ("avventer rapport fra service").
2. Kuvet og skjevt dørblad til skyvedør ("reklamasjon – nytt skyvedørblad").
3. Sprekk i himling i bod og på hems ("utbedres – mulig panel må byttes").
4. Toppsvingvinduer som har forskjøvet seg ("reklamasjon").
5. Trekk av kald luft fra spyleknapp til WC ("mulig fra strøminntak").

Den 17. november 2021 gjennomføres det en befaring på hytta hvoretter partene utveksler flere e-poster, bla. en oversikt og status reklamerte feil og mangler som nå utgjør 11 forhold.

Partene er uenige om flere av disse forholdene og istedenfor retting fremsetter entreprenøren den 7. desember 2021 ett tilbud om prisavslag på kr 55 000 som omfatter alle reklamerte forhold.

Den 17. desember 2021 avslår forbrukeren tilbudet om prisavslag og fastholder kravet om retting av feil og mangler.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer entreprenøren saken for Boligtvistnemnda den 20. desember 2021. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Forbrukeren inngir tilsvaret den 25. januar 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider». Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 17. mars 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

I forbindelse med at en takstmann befører hytta den 25. mars 2022 oppdager han at rørgjennomføringene for ventiler fra bod og bad ikke er fagmessig utført og at det derfor må utføres retting slik at konstruksjonen ikke får fuktskader. Entreprenøren har erkjent at forholdet utgjør en mangel og bekrefter at han vil foreta retting.

6. Rørgjennomføringene for ventiler fra bod og bad ikke er fagmessig utført.

Forbrukeren inngir tilsvaret den 19. april 2022. Samtidig reklamerer han over to nye forhold som han også krever at entreprenøren retter:

7. Skjevhet i himling på hems.
8. Feil utførelse ved montering av sluk på badrom.

For øvrig er anførselene inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider». Vedlagt tilsvaret er også en "*Vurdering av utførte bygningsmessige arbeider*" utført av en takstmann.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 12. mai 2022 og den 17. juni 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 2. juni 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Partene er uenig i hvilke metode som skal benyttes bla. ved utbedring av sluk på to bad, og i juli 2022 utveksler partene flere e-poster om denne problemstillingen uten å komme til enighet. Entreprenøren foreslår lokal utbedring med skjøting av membran. Forbrukeren krever at det legges ny membran på begge badgulvene, alternativt at entreprenøren gir en skriftlig 15 års garanti for at badene er tette, etter utført utbedring av slukene. Kravet om utvidet garanti avvises av entreprenøren.

Partene fastholder sine anførsler og er som nevnt ovenfor, også uenige når det gjelder valg av utbedringsmetoder som skal benyttes for noen av de manglene som entreprenøren har akseptert å utbedre. Entreprenøren ønsker derfor at Boligtvistnemnda tar stilling til alle tvistepunktene og fremmer saken for nemnda den 20. desember 2021.

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 27. juni 2019 inngår «*Kontrakt vedr. oppføring av hytte*» på forbrukerens betongfundament. Ifølge kontrakten skal entreprenøren også følge opp og koordinere byggeprosessen. Hytta skal leveres «*nøkkelferdig*» og krav til utførelse, ferdig resultat, og toleranser skal følge NS3420, toleranseklasse C. Materialer leveres som byggesett i henhold til tegninger og spesifikasjoner fra Familiehytta AS som er et selskap i samme konsern som entreprenøren.

Vederlaget for arbeidene med oppføring av hytta inkludert montering av kjøkken m/hvitevarer, peisovn med pipe, terrasse og flislegging samt avretting, utgjør kr 772 650 inkludert merverdiavgift.

Hytta overtas ved overtagelsesforretning den 29. juni 2020 og ettårsbefaring gjennomføres den 15. september 2021.

Forbrukeren reklamerer over flere forhold og krever utbedring. Entreprenøren aksepterer å rette noen av forholdene, men avslår retting av andre reklamerte forhold. Partene er også uenige når det gjelder valg av utbedringsmetoder som skal benyttes for noen av de manglene som entreprenøren har akseptert å utbedre. Da partene ikke kommer til enighet, fremmer entreprenøren saken for Boligtvistnemnda den 20. desember 2021 som skal ta stilling til:

1. Kul, svank og sprekker på hemsgulv.
2. Kuvet og skjevt dørblad til skyvedør.
3. Sprekk i himling i bod og på hems.
4. Toppsvingvinduer som har forskjøvet seg.
5. Trekk av kald luft fra spyleknapp til WC.
6. Skjevhet i himling på hems.
7. Feil utførelse ved montering av sluk på badrom.
8. Mangler ved utvendig ventiler for bod og for bad.

## *2.2 Kul, svank og sprekker på hemsgulv*

### *2.2.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer i forbindelse med overtagelsen (senere samme dag) over en kul på hemsgulvet og krever retting. Entreprenøren kommenterer i protokollen at han avventer rapport fra serviceavdelingen. Det er ikke fremlagt måleresultater fra forbrukerens første reklamasjon og nemnda forstår det slik at entreprenøren derfor ikke har tatt endelig stilling til om denne reklamasjonen er berettiget.

Senere engasjerer forbrukeren en takstmannen som foretok målinger av planhetsavvik ved å bruke rettholt med knaster og en målekile. Takstmannen skriver i rapporten at det er målt avvik utover kravet i toleranseklasse C i NS3420.

Etter å ha kontrollmålt planhetsavviket på hemsgulvet ved å bruke rettholt med knaster og en målekile, anfører entreprenøren at avvikene er innenfor toleransene i NS3420, toleranseklasse C slik som oppgitt i kontrakten. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Entreprenøren fremhever som avgjørende at forbrukerens målinger av planhetsavvik ikke ble foretatt i forbindelse med overtagelsen slik som forutsatt i NS3420. Han avviser derfor kravet.

Entreprenøren avviser også kravet om retting av sprekke i furugulvet. Dette skyldes at treverk naturlig krymper og utvider seg avhengig av årstidene og utgjør derfor ikke en mangel. For øvrig er sprekke innenfor toleransene på +/- 1,5 mm av gulvbordets bredde (137 mm) som angitt i NS-EN 13990 – "*Massive gulvbord av bartre*". Jf. publikasjon nr. 7 "*Fokus på tre*", utgitt av Norsk Treteknisk Institutt.

I senere tilsvar gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet om retting skal avvises.

Forbrukeren fremhever i tilsvar den 25. januar 2022 at det i dette tilfelle ikke er snakk om "ordinære avvik fra toleransekrav når det gjelder planhet for gulvflater". Ca. midt på gulvet, i store deler av gulvets lengderetning, buler gulvet opp. I kombinasjon med en svanke i gulvet ved trappen, blir avviket på hemsgulvet synlig og oppleves påfallende. Det er målt avvik langt utenfor toleransekravene, stedvis mer enn 20 mm

Etter forbrukerens oppfatning burde undergurtene/bjelkelaget vært justert av entreprenøren før gulvbordene på hemsene ble skrudd direkte i disse. Avviket skyldes derfor dårlig håndverksmessig utførelse og "gir et urimelig resultat for brukeren", jf. Byggdetaljblad 520.008, pkt. 22. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Forbrukeren krever at hemsgulvet tas opp og undergurtene justeres før hemsgulvet monteres, jf. buofl § 32.

Da entreprenøren avviser kravet om retting, kontakter forbrukeren en takstmann som etter befaring i hytta den 25. mars 2022, skriver i sin rapport med foto som dokumentasjon:

*"Målt kul på gulv fra 6-7 mm i hele rommets lengde, ikke fagmessig utført. Svank ved trapp målt 8 mm på 600 mm lengde".*

Det ble samtidig avdekket og reklamert over oppsprekking av gulvet på hemsene og i 1. etasje.

I tilsvar den 19. april 2022 viser forbrukeren til rapporten fra takstmann, han gjentar sine anførsler og fastholder kravet om retting.

### 2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer over kul og svanker i hemsgulv og krever at gulvet tas opp. Deretter må undergurtene/bjelkelaget justeres før gulvet monteres. Senere reklamerer forbrukeren også over sprekker i gulvet på hemsene og på gulvet i første etasje. Entreprenøren har avvist kravet om utbedring da planhetsavvikene ikke ble reklamert ved overtagelsen og for øvrig er avvikene etter hans oppfatning, innenfor toleransekravet i NS3420, toleranseklasse C (planhet) og NS-EN 13990 (sprekker).

Hvorvidt mangler ved hemsgulvet (svank, kul og sprekker) utgjør en mangel må avgjøres på bakgrunn av buofl § 25 som har ordlyden «Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller føresegnene i §§ 7, 9 og 13.....».

Ifølge kontrakten med bilag skal krav til utførelse, ferdig resultat, og toleranser følge NS3420, toleranseklasse C. Nemnda vil også påpeke at standardens krav gjelder på overtagelsestidspunktet og uten påført nyttelast.

Dokumentasjon som er fremlagt for nemnda, viser at kula på hemsgulvet først ble reklamert i forbindelse med ettårsbefaringen den 15. september 2021. Entreprenøren har imidlertid ikke fremført innsigelser mot forbrukerens anførsel om at reklamasjonen ble fremsatt allerede i forbindelse med overtagelsen i juni 2020. Nemnda vil dog bemerke at det ikke er fremlagt måleresultater som refererer seg til noen av disse tidspunktene. Nemnda kan derfor ikke ta stilling til om det den gang forelå ett avvik. Forholdet er heller ikke omtalt i referat fra befaringen på hytta den 17. november 2021.

Udaterte foto som skal vise planhetsavvik ble først fremlagte av entreprenøren som vedlegg til klagen datert den 20. desember 2021. Entreprenøren har senere opplyst at disse bildene ble

tatt etter en befaring i hytta den 17. november 2021. Forbrukerens udaterte foto som også skal vise planhetsavvik, ble fremlagt i forbindelse med tilsvaret den 25. januar 2022. Ut ifra disse bildene kan ikke nemnda se om det er påvist planhetsavvik. Forbrukeren har så vidt nemnda kan se, heller ikke benytte rettholt med knaster og en målekile. Målemetoden er derfor feil.

I forbrukerens tilsvaret den 19. april 2022 refereres det til at en takstmann som forbrukeren har engasjert, etter en befaring den 25. mars 2022, har «*Målt kul på gulv fra 6-7 mm i hele rommets lengde, ikke fagmessig utført. Svank ved trapp målt 8 mm på 600 mm lengde*». Målelengdene som er oppgitt («*hele rommets lengde*» og «*600 mm lengde*») er ikke målelengder som det refereres til i NS3420 (0,25m, 1,0m eller 2,0m). Nemnda kan derfor ikke ta stilling til om det er påvist planhetsavvik.

Det avgjørende er imidlertid at ingen målinger er utført på overtagelsestidspunktet slik som beskrevet i NS3420-1:2019, pkt. 5 d1) "*Bestemmelser og spesifikasjoner - toleranser*" som har ordlyden:

*"Standardens krav gjelder på overtagelsestidspunktet og uten påført nyttelast.*

*MERKNAD: Langtidsvirkninger som er resultat av underdimensjonering, feil, normal krymp eller uforutsatt bruk samt setninger, er ikke ment å ivaretas av toleransekravene. Dersom standardens krav skal gjøres gjeldende ut over forutsetningene i avsnitt d1.1), må dette være avtalt i kontrakten".*

Nemnda har også sett på den fotodokumentasjon som partene har fremlagt og vurdert om gulvet er fagmessig utført, jf. buofl § 7 som sier at entreprenøren skal "*utføre arbeidet på fagleg godt vis [...] Materialene skal ha vanleg god kvalitet med mindre annen kvalitet er avtalt*". Etter en samlet vurdering kommer nemnda til at forbrukeren ikke har dokumentert at gulvet er ufagmessig utført.

Konklusjon: Det er ikke påvist planhetsavvik, målemetodene er feil og tidspunktet for målingene er ikke på overtagelsestidspunktet. Entreprenøren får derfor medhold i at kul, svank og sprekker på gulv ikke utgjør en mangel.

### *2.3 Kuvet og skjevt dørblad til dobbelskyvedør*

#### *2.3.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer i forbindelse med ettårsbefaringen over at ett dørblad på en dobbelskyvedør er kuvet og skjevt. Forbrukeren krever at dette dørbladet byttes. Reklamasjonen gjentas i forbindelse med en befaring i hytta den 17. november 2021.

I senere tilsvaret gjentar forbrukeren sine anførsler og kravet om at det ene skyvedørbladet skal byttes.

Entreprenøren skriver i klagen for nemnda den 20. desember 2021 at han avventer en rapport fra dørleverandøren. I tilsvaret den 17. mars 2022 avviser entreprenøren forbrukerens krav om bytte av dørblad. Kuvingen i hele dørbladets høyde er målt til 2 mm, som er innenfor toleransekravet som er 4 mm. Det kan imidlertid se ut som om dørbladet må justeres. Selv om det er forbrukerens ansvar å justere dører og vinduer, tilbyr entreprenøren seg å utføre justeringen av skyvedøra.

#### *2.3.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren reklamerer i forbindelse med ettårsbefaringen fordi ett av dørbladene i en dobbelskyvedør er skjevt innsatt og kuver og. Dette gjør at dørbladet avviker med 8 mm både i bunn og på midten i forhold til det andre dørbladet. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Forholdet er beskrevet som avvik i takstmannens rapport og må rettes ved ny og riktig innsetting av skyvedørkarmen.

Entreprenøren avviser forbrukerens krav om bytte av dørblad fordi kvingen i hele dørbladets høyde er målt til 2 mm. Det er innenfor toleransekravet som er 4 mm. Det kan imidlertid se ut som om dørbladet må justeres. Selv om det er forbrukerens ansvar å justere dører og vinduer, tilbyr entreprenøren seg å utføre justeringen.

Hvorvidt et kivet og skjevt dørblad på en dobbelskyvedør utgjør en mangel må avgjøres på bakgrunn av buofl § 25 som har ordlyden «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller føresegnene i §§ 7, 9 og 13.....*».

NS3420, toleranseklasse C skal ikke benyttes i forbindelse med måling av buen på dørblad. Bransjen har imidlertid en felles oppfatning av at et dørblad kan bue inntil 4 mm. Den dokumentasjon som er fremlagt viser at buen på det aktuelle dørbladet er 2 mm. Imidlertid påpeker takstmannen som nevnt, at skyvedørkarmen ikke er riktig montert. Dette har ført til at dørbladene ikke flukter.

Basert på den dokumentasjon som er fremlagt kommer nemnda til at montering av skyvedørkarmen ikke er utført "*på fagleg godt vis*", jf. buofl § 7. Forholdet utgjør derfor en mangel som entreprenøren skal rette.

Konklusjon: Entreprenøren får medhold i at kvingen på dørbladet med 2 mm ikke utgjør en mangel. Imidlertid får forbrukeren medhold i at innsetting av skyvedørkarmen ikke er utført "*på fagleg godt vis*". Entreprenøren skal derfor rette innsetting av dørkarmen.

#### *2.4 Sprekk i himling i bod og på hems*

##### *2.4.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer i forbindelse med ettårsbefaringen fordi panelhimlingen på hems og i bod har "*sklidd fra hverandre*" i overgangen skrå – rett himling.

Entreprenøren har bekreftet at han vil utbedre forholdet og har skrevet i protokollen "*utbedres – mulig panel må byttes*".

Etter befaring i hytta den 17. november 2021 skriver entreprenøren at oppsprekkingen skyldes at trepanel naturlig beveger seg med årstidene. For å utbedre forholdet foreslår han å montere taklister i overgangen skrå – rett himling. Sprekker i himlingsbord på soverom nr. 1 har entreprenøren bekreftet at han skal bytte.

Etter at en takstmann befarer hytta den 23. mars 2022 påpeker han det samme forholdet samt at panel på andre deler av himlingen på hemsens også har sklidd fra hverandre i not og fjør, sannsynligvis på grunn av uttørking.

Forbrukeren aksepterer ikke den utbedringsmåten som entreprenøren foreslår og krever at de aktuelle panelbordene inn mot sprekkene skiftes ut med nye panelbord. Dette gjør at en listefri løsning kan beholdes i overgangen mellom rett og skrått tak. Denne utbedringsmetoden er i tråd med den løsningen som takstmannen beskriver på side 9 i sin rapport.

I senere tilsvar gjentar partene sine anførsler og fastholder sine respektive krav. Entreprenøren ber for om at Boligtvistnemnda ta stilling til tvistepunktet.

#### 2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer fordi himlingen på hems og i bod har "*sklidd fra hverandre*" bla. i overgangen skrå – rett himling. Han krever utskifting av de aktuelle panelbordene inn mot sprekkene slik at en listefri løsning kan beholdes i overgangen mellom rett og skrått tak. Entreprenøren har bekreftet at han vil utbedre forholdet og har skrevet i protokollen "*utbedres – mulig panel må byttes*". Senere foreslår han å montere en taklist i sprekken. Denne løsningen avslås av forbrukeren.

Hvorvidt himlingspanel som har sklidd fra hverandre i fjør og not bla. i overgangen skrå – rett himling utgjør en mangel, må avgjøres på bakgrunn av buofl § 25 som har ordlyden «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller føresegnene i §§ 7, 9 og 13.....*». I følge buofl § 7 skal entreprenøren "*utføre arbeidet på fagleg godt vis*".

Entreprenøren har bekreftet at han vil utbedre sprekker i himling i soverom nr. 1 ved å bytte panelbord som har glidd fra hverandre i fjør og not. Da forbrukeren senere reklamerer over samme forhold i himlingen på hems, kommer nemnda til at entreprenøren skal utføre rettingen på samme måte i denne himlingen.

Når det gjelder oppsprekking i overgangen skrå – rett himling har nemnda vurdert om kommentaren i protokollen fra ettårsbefaringen knyttet til dette forholdet "*utbedres – mulig panel må byttes*", forplikter entreprenøren. Etter nemndas syn bør reklamasjon av sprekker i panelhimlingen vurderes likt uavhengig av om det er i overgangen skrå – rett himling eller på ett hvilket som helst annet sted i himlingen. Da entreprenøren har akseptert å utbedre sprekker i himling i soverom nr. 1 ved å bytte panelbord som har glidd fra hverandre i fjør og not, skal han også utføre dette i overgangen skrå – rett himling på hems.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold og skal utbedre sprekker i overgangen skrå – rett himling og øvrige sprekker i himlingene ved å skifte panel.

#### 2.5 Toppsvingvinduer som har forskjøvet seg.

##### 2.5.1 Partens anførsler.

Forbrukeren reklamerer i forbindelse med ettårsbefaringen fordi mange av toppsvingvinduene har forskjøvet seg og "ligger på" karmen. Han krever utbedring.

Etter en befaring i hytta den 17. november 2021 avslår entreprenøren kravet om utbedring fordi justering av vinduer og dører er forbrukerens ansvar ifølge kontraktens pkt. 16. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Etter at vindusleverandøren den 19. november 2021 har sett på de skjeve vinduene, registrerer han at vindusrammene har en sideforskyvning i toppen på 3-5 mm. Det er ingen klaring mellom karm og ramme på venstre side sett fra utsiden og alt for mye klaring på høyre side. Vindusleverandøren konkluderer han med at vinduene er "*noe skjevt innsatt*" og at stort press mot sidekarmene skyldes at det i forbindelse med montering "*nok er skummet for hardt*" og at det derfor kan bli vanskelig å justere karmen sideveis.

Da entreprenøren avviser kravet om retting, kontakter forbrukeren en takstmann som etter befaring i hytta den 25. mars 2022, skriver i sin rapport med foto som dokumentasjon at vinduene og balkongdøren må monteres:

*"Vinduer og balkongdør er ikke korrekt montert, jf. Fakta Montasje Vedlikehold brosjyren fra H-vindu og Byggetaljblad 523.701".*

I senere tilsvar gjentar partene sine anførsler og fastholder sine respektive krav. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren ber derfor om at Boligtvistnemnda ta stilling til tvistepunktet.

#### 2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer i forbindelse med ettårsbefaringen fordi mange toppsvingvinduer og en balkongdør er feilmontert og derfor "ligger på" karmen. Vinduene og balkongdøra er sideforskjøvet med ulik klaring mellom karm og ramme på hhv. venstre og høyre side. Forbrukeren krever utbedring.

Etter en befaring i hytta den 17. november 2021 avslår entreprenøren kravet om utbedring fordi justering av vinduer og dører er forbrukerens ansvar.

Hvorvidt skjevt innsatte vinduer utgjør en mangel må avgjøres på bakgrunn av buofl § 25 som har ordlyden «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller føresegnene i §§ 7, 9 og 13.....*». I følge buofl § 7 skal entreprenøren "*utføre arbeidet på fagleg godt vis*".

Nemnda viser først til vindusleverandørens rapport som etter en befaring i hytta den 19. november 2021 skriver:

*"Vindusrammene har en sideforskyvning i toppen på 3-5 mm, ingen klaring mellom karm og ramme på venstre side sett fra utsiden og alt for mye klaring på høyre side. Vinduene er noe skjevt innsatt og stort press mot sidekarmene skyldes at det nok er skummet for hardt. Det kan derfor bli vanskelig å justere karmen sideveis".*

Takstmannen som forbrukerne har engasjert, konkluderer også etter befaring i hytta den 25. mars 2022, med at vinduene og balkongdøren er feilmontert og må monteres. Han skriver i sin rapport:

*"Vinduer og balkongdør er ikke korrekt montert, jf. Fakta Montasje Vedlikehold brosjyren fra H-vindu og Byggetaljblad 523.701".*

På bakgrunn av disse uttalelsene og den fotodokumentasjon som er fremlagt kommer nemnda til at vinduene og en balkongdør (rammene) har en sideforskyvning i toppen, ingen klaring mellom karm og ramme på venstre side sett fra utsiden og alt for mye klaring på høyre side fordi de er feil innsatt. Avvikene skyldes ikke alene at hytta har satt seg slik entreprenøren anfører. Det foreligger derfor en mangel som entreprenøren skal rette, jf. buofl § 32.

Entreprenøren har imidlertid avvist kravet om retting og viser til forbehold i kontraktens pkt. 16 "*Spesielle kontraktsbestemmelser*" hvor det står:

*"Etter hvert som materialer tørker ut og fundamenter og hytta "setter" seg kan det bli behov for justering av dører og vinduer. Dette må byggherre selv ansvare for å utføre".*



Det neste spørsmålet er da om dette forbeholdet medfører at avviket fra forbrukernes forventninger likevel ikke skal betraktes som en mangel etter buofl § 25. Det er lang tradisjon for at en entreprenør kan ha rett til å foreta mindre endringer i konstruksjonen og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi. Byggblankettene er utformet i samsvar med dette, se eksempelvis Byggblankett 3427 punkt 8 fjerde ledd. Utformingen av ovennevnte forbehold anses å være i samsvar med denne tradisjonen. Nemnda har vurdert om forbeholdet ligger innenfor de ganske snevre rammer som er angitt ovenfor, og finner at justering av vinduene på grunn av feil montering ikke kan lastes forbrukeren. Det foreligger derfor en mangel som entreprenøren skal rette.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold og skal derfor justere og remontere alle skjevt innsatte vinduer og balkongdør.

## *2.6 Trekk av kald luft fra spyleknapp til WC*

### *2.6.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer i forbindelse med ettårsbefaringen over at det lekker kald luft fra spyleknappen på WC i det ene badet. Han krever utbedring.

Etter en befaring i hytta den 17. november 2021 gjentar forbrukeren reklamasjonen og kavet om retting.

Entreprenøren har reklamert over forholdet til rørleggeren og avventer svar derfra.

### *2.6.2 Nemndas synspunkter*

Etter nemndas oppfatning har entreprenøren akseptert at forholdet utgjør en mangel som han skal rette. Imidlertid vil han ikke demontere sanitærutstyret da han kan komme i et mulig garanti- og erstatningsansvar. Demonteringen må derfor utføres av rørleggeren slik at sanitærutstyret ikke blir ødelagt. Deretter skal entreprenøren rette forholdet.

Ifølge kontrakten har entreprenøren ansvaret for oppfølging og koordinering av byggeprosessen. Etter nemndas syn må entreprenøren koordinere arbeidene med rørleggeren og utføre retting innen rimelig tid, jf. buofl § 32 tredje ledd.

Konklusjon: Entreprenøren skal ha avklart og koordinert utbedringen av kald luft som trekker fra spyleknappen på WC med rørleggeren slik at arbeidet er utført innen den 1. oktober 2022.

## *2.7 Skjevhet i himling på hems*

### *2.7.1 Partenes anførsler*

I forbindelse med at en takstmann befarer hytta den 25. mars 2022 oppdager han at himlingen på hemsene har svanker på 8-10 mm på 600 mm lengde. Takstmannen anbefaler at himlingen demonteres og nedlektingen rettes opp før himlingen monteres. Forbrukeren reklamerer den 19. april 2022 og krever retting.

Entreprenøren avviser kravet om retting i tilsvar den 12. mai 2022 da reklamasjonen er fremsatt for sent, jf. buofl § 30.

### *2.7.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren reklamerer over svanker i himlingen på hemsen og krever at entreprenøren retter forholdet. Entreprenøren avviser kravet da reklamasjonen er fremsatt for sent.

Nemnda vil først se på om forbrukeren har reklamert for sent. 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.

Det er på det rene at forbrukeren reklamerte første gang den 19. april 2022 som er ett år og ti måneder etter at han overtok boligen den 29. juni 2020. Det avgjørende er imidlertid om forbrukeren reklamerte «innen rimelig tid» etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Siden det her dreier seg om overflateavvik, vil nemnda påpeke at det ikke kan forventes at en forbruker foretar målinger av f.eks. overflateavvik av svanker i himlingen på hemsen i forbindelse med overtagelse av boligen. Han må fullt og helt stole på at entreprenøren som den profesjonelle part. Da forholdet heller ikke ble reklamert ved ettårsbefaringen i september 2018, legger nemnda til grunn at forbrukeren først ble kjent med kvingen etter takstmannens befaring den 25. mars 2022 og deretter reklamerte den 19. april 2022. Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren reklamerte i tide.

Det neste spørsmålet er om 8-10 mm svanker i himlingen målt på 600 mm lengde utgjør en mangel.

Ifølge kontrakten kan det ikke stilles større krav til utførelse av ferdig resultat enn toleranser i NS3420, toleranseklasse C. Nemnda viser til Tabell 3 – "Planhetstoleranseklasser for bygninger" i NS3420 hvor kravet til lokal planhet i klasse PC er +/- 2 mm når målelengden er 0,25 m og +/- 3 mm når målelengden er 1,0 m. Kravet til lokal planhet for målelengden på 600 mm som takstmannen har benyttet, er ikke oppgitt i tabell 3. Nemnda kommer allikevel til at ett avvik på 8-10 mm målt på 600 mm lengde utgjør en mangel som entreprenøren skal rette, jf. buofl § 32.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold og skal rette planhetsavvik i himlingen på loftet.

## 2.8 Feil utførelse ved montering av sluk på bad

### 2.8.1 Partenes anførsler

I forbindelse med at en takstmann befarer hytta den 25. mars 2022 oppdager han at sluk på begge badene ikke er montert i henhold til monteringsanvisningen. Baderommene har derfor ikke tilfredsstillende tetthet og dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Takstmannen påpeker at det må utføres nødvendig retting av slukmontasjen slik at konstruksjonen ikke får fuktskader.

Entreprenøren erkjenner at forholdet utgjør en mangel som han vil rette. Han er imidlertid uenig med forbrukeren i at det er nødvendig å legge ny membran på hele

badgulvet i forbindelse med ny og riktig montering av sluk. Entreprenøren foreslår derfor en lokal utbedring ved å ta opp flisene rundt sluket, utbedre membranen og montere sluket inkludert klemring, i henhold til monteringsanvisningen.

Forbrukeren aksepterer ikke denne forenklete utbedringsmetoden med mindre entreprenøren gir en skriftlig 15 års garanti for at badene er tette, etter utført utbedring av slukene. Kravet om utvidet garanti avvises av entreprenøren som derfor ber om at Boligtvistnemnda tar stilling til tvisten.

### 2.8.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har erkjent at forholdet utgjør en mangel og vil foreta lokal utbedring rundt sluk. Dette aksepteres ikke av forbrukeren som krever at entreprenøren legger ny membran på hele badgulvet og deretter monterer sluket i henhold til monteringsanvisningen før nye fliser legges og fuges. Alternativt krever han 15 års garanti for at badene er tette, etter utført lokal utbedring av slukene. Tvisten dreier seg derfor om lokal utbedring er tilstrekkelig retting av mangelen.

Takstmannen har dokumentert med foto at mansjetten under klemringen ikke er påført tilstrekkelig smøremembran og at klemringen er i plast og ikke i stål slik som anbefalt i monteringsanvisningen. Slukmansjetten går heller ikke utenfor klemringen.

Hvorvidt lokal utbedring av sluk i badgulv som begge ligger i dusjsonen, utgjør en mangel må avgjøres på bakgrunn av buofl § 25 som har ordlyden «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller føresegnene i §§ 7, 9 og 13... ..*». I følge buofl § 7 skal entreprenøren "*utføre arbeidet på fagleg godt vis*".

I følge TEK17 § 13-15 (1) skal "*Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens*".

Det avgjørende er derfor om lokal utbedring rundt sluk tilfredsstiller ovennevnte kravet i teknisk forskrift.

Nemnda viser i den forbindelse til Byggkeramikk Foreningen som i to publikasjoner (No. 4-2016 og No. 5-2016) utarbeidet i samarbeid med SINTEF Byggforsk, gir veiledning om partiell reparasjon av påstrykningsmembraner på flislagte våtromsgulv. Her står det på side 2:

*"En membranreparasjon på golv f. eks. i dusjsone, kan i verste fall medføre at tilstøtende veggpartier må rives og bygges opp på nytt. Årsaken er at golv- og veggmembran henger sammen.[.....]Membranskjøting ved skifte av sluk ansees å utgjøre en risiko når sluket ligger i rød vannbelastningssone hvor området rundt sluket er mer eller mindre permanent utsatt for vannpåkjenning".*

Rapporten beskriver at utbedring av membran i dusjsonen (rød sone) anses å utgjøre en risiko. Det er derfor viktig at de lokale forutsetningene må vurderes grundig. De som skal foreta utbedringer må ha inngående kunnskap til vurdering av underlagets tilstand, materialbruk og ikke minst lang praktisk erfaring.

Nemnda legger til grunn at det er benyttet smøremembran av anerkjent type og en gummibasert slukmansjett. Produktinformasjonen for slike produkter gir ingen entydig anbefaling om slukmansjetten skal smøres under klemringen eller ikke. Nemnda har derfor

kontaktet fagmiljøet på Sintef Byggeforsk og Norske Murmestres Landsforening som har sammenfallende oppfatning av at det er ulik praksis når det gjelder dette spørsmålet. Nemnda legger derfor til grunn at deres oppfatning er retningsgivende for hva som må anses som faglig god utførelse. Begge fagmiljøene påpeker at slukmansjetter som er gummibasert og selvklebende, er tett i seg selv. Kapilærsuget vil også være fraværende dersom slukmansjetten ikke inneholder en fiberfilt. Det skal derfor ikke være nødvendig å smøre membran under og bak klemringen. Siden denne problemstillingen har kommet opp ved flere anledninger i de senere år, har leverandørene begynt å si at det skal smøres under klemringen. Det er på trappene med en ny leggeanvisning som skal tydeliggjøre dette, men den er ikke ferdig.

Hytta er fundamentert på en betongplate på terreng som er gulvet i begge badene. Da det ikke er registrert noen fuktskade etter ca. to års bruk, kan saken se ut til å vær hypotetisk. Etter nemndas syn er det også uforholdsmessig å kreve full utbedring, jf. bustadoppføringslova § 32. Miljøhensyn taler også mot å rive et bad som fungerer, jf. buofl § 7. Selv om det er teoretisk mulig å påføre smøremembran under og bak klemringen, er dette etter nemndas syn forbundet med stor risiko for å skade membranen som beskrevet ovenfor.

Nemnda vil avslutningsvis bemerke at forbrukeren har 5 års reklamasjonsrett og at det er naturlig å utvide denne med 5 år slik at forbrukeren kan forsikre seg om at membranarbeidene er tilfredsstillende utført.

Konklusjon: Entreprenøren får delvis medhold, men skal stille en utvidet garantien med 5 år slik at forbrukeren kan forsikre seg om at membranarbeidene er tilfredsstillende utført.

## *2.9 Utvendig ventil for bod og bad*

### *2.9.1 Partenes anførsler*

I forbindelse med at en takstmann befarer hytta den 25. mars 2022 oppdager han at rørgjennomføringene for ventiler fra bod og bad ikke er fagmessig utført, bla. er det ikke benyttet godkjent tape for tetting. Dette kan føre til varmetap, uønsket trekk og kondensering/råteskader. Takstmannen påpeker derfor at det må utføres tetting med godkjent tape og retting slik at konstruksjonen ikke får fuktskader.

Entreprenøren har erkjent at forholdet utgjør en mangel og vil foreta retting.

### *2.9.2 Nemndas synspunkter*

Da entreprenøren har erkjent at forholdet utgjør en mangel og vil foreta retting, skal dette utføres innen 1. oktober 2022.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal utbedre forholdet innen 1. oktober 2022.

## **3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:**

- Entreprenøren får medhold i at kul, svank og sprekker på gulv ikke utgjør en mangel.
- Entreprenøren får medhold i at kuvingen på dørbladet med 2 mm ikke utgjør en mangel.
- Forbrukeren får medhold i at innsetting av dørkarmen ikke er utført "*på fagleg godt vis*". Entreprenøren skal derfor rette innsetting av dørkarmen innen 1. oktober 2022.
- Entreprenøren får ikke medhold og skal utbedre sprekker i overgangen skrå – rett himling og øvrige sprekker i himlingene ved å skifte panel innen 1. oktober 2022.

- Entreprenøren får ikke medhold og skal derfor reparere alle skjevt innsatte vinduer og balkongdør innen 1. oktober 2022.
- Entreprenøren skal ha avklart og koordinert utbedringen av kald luft som trekker fra spyleknappen på WC med rørleggeren slik at arbeidet er utført innen den 1. oktober 2022.
- Entreprenøren får ikke medhold og skal rette planhetsavvik i himlingen på loftet innen 1. oktober 2022.
- Entreprenøren får delvis medhold, men skal stille en utvidet garanti på 5 år slik at forbrukeren kan forsikre seg om at membranarbeidene er tilfredsstillende utført.
- Entreprenøren får ikke medhold i at det ikke er mangler ved vegg gjennomføringene for utvendig ventil i bod og bad og skal utbedre forholdet innen 1. oktober 2022.