

Protokoll i sak 960/2018

for

Boligtvistnemnda

08.03.2018

Saken gjelder: Diverse reklamasjoner på utført arbeid.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 14. desember 2011 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført», basert på Byggblankett 3427.

Avtalen gjelder kjøp av en enebolig i rekke og prosjektet består i utgangspunktet av totalt 60 boliger, hvorav 9 rekkehus og 51 eneboliger i kjede/rekke.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr. 4.740.000,-.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 31. mai 2012 og i overtagelsesprotokollen som er undertegnet av begge parter, fremkommer ingen av de omtvistede forholdene.

Etter overtagelsen merket forbrukerne at det var feil fall på badegulvet i 1. etg. De engasjerte derfor en takstmann som var på befaring den 19. mars 2013 og utførte grov nivellering med laser av fallet på badegulvet i 1. etg. Dagen etter (den 20. mars) skrev takstmannen en rapport hvor han legger til grunn at på TEK07 (1997) § 8 – 37 pkt. 3 med veiledning gjelder.

I rapporten fremkommer det:

«Det er målt 5 mm fall fra 0,8 meter utenfor senter slukrist og inn til overgang flis/slukrist.

Det fra overgang flis/slukrist og inn til senter slukrist målt fall på nye 5 millimeter. Det vil si at total fall på 10 millimeter.

Jeg er usikker på om gulvfall fra overgang flis/slukrist og inn til senter slukrist på 5 millimeter kan betraktes som fall da slukrist er nedbøyd i senter.

Tekniske forskrifters veiledningens tekst beskriver at kravet er oppfylt dersom fall er 1:50 0,8 meter ut fra sluket. (=16 millimeter høydeforskjell).

Jeg mener du kan reklamere til utbygger med begrunnelse at fall på gulv ikke er tilstrekkelig, det renner vann mot WC.

Det er best om du tar en siste muntlig avklaring med utbygger (selger) «Entreprenør» før du gjør skriftlig reklamasjon, denne skal rettes til utbygger.

Dersom utbygger mener at ditt bad har tilstrekkelig fall må dette dokumenteres av utbygger».

Den 19. august 2013 avholdes det ettårsbefaring i boligen. Av protokollen som ikke er undertegnet av noen av partene, er det reklamert på totalt 26 forhold. Av disse er det:

- Feil fall på badegulvet i 1. etg.
- Mangler ved malerarbeidene
- Knirk i parkett i 2. etg. og i trapp

som er de alvorligste og som nemnda skal ta stilling til.

Entreprenøren utbedrer noen av de 26 reklamerte forholdene, men ikke alle.

Den 4. april 2014 reklamerer forbrukerne på at gulvvarmen i boligens 1. etg. ikke fungerer tilfredsstillende fordi innetemperaturen ikke kommer over 18 plussgrader når det er 15 minusgrader ute.

Siden entreprenøren ikke har utbedret alle feil og mangler, gjennomføres det en ny befarings i boligen den 2. september 2016. Det føres et referat fra denne befaringsen uten at det er klart hvem som har skrevet referatet som heller ikke er signert av noen av partene.

Det fremkommer av referatet at følgende forhold ble reklamert:

- Gulvvarme i 1. etasje
- Mangelfullt fall på badgulv 1. etasje
- Treg flottør på toalett i 1. etasje
- Overflaterust på terrasseskruer
- Stort vindu stue/soverom 1. etasje
- Innvendig malingsarbeid - oppsprekking
- Misfarget vann i toalett i 2. etasje
- Knirk i trapp
- Smellyder

Med unntak av reklamasjonen på gulvvarme i 1. etg, avviser entreprenøren alle reklamasjonene.

Forbrukerne kontakter derfor en advokat som den 23. mai 2017 skriver et brev til entreprenøren med krav om at manglene utbedres evt. at det innrømmes et prisavslag.

Svar fra entreprenøren uteblir og forbrukeren sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 19. juni 2016 med krav lik det som fremkommer av brev til entreprenøren den 23. mai 2017.

Entreprenøren gir tilsvaret den 17. august 2017. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaret den 28. september 2017. Vedlagt tilsvaret er en ny reklamasjonsrapport. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir et siste tilsvaret den 25. oktober 2017. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova kommer til anvendelse.

Partene inngår 14. desember 2011 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført», basert på Byggblankett 3427. Avtalen gjelder kjøp av en enebolig i rekke.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 31. mai 2012 men i overtagelsesprotokollen, fremkommer ingen av de omtvistede forholdene.

Etter overtagelsen merket forbrukerne at det var feil fall på badegulvet i 1. etg. De engasjerte derfor en takstmann som etter en befaring den 19. mars 2013 skriver en rapport. Rapporten konkluderer med at badegulvet ikke tilfredsstillende kravene i TEK07 (1997) § 8 – 37 pkt. 3 med veiledning.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for nemnda på at forbrukerne etter befaringen den 19. mars 2013 reklamerte til entreprenøren på feil fall på badegulvet i 1. etg.

Først ved ettårsbefaringen den 19. august 2013 fremkommer det av protokollen at det er reklamert på feil fall på badegulvet i 1. etg. i tillegg til 25 andre forhold.

Entreprenøren utbedrer deretter noen av de 26 reklamerte forholdene, men ikke alle.

Den 4. april 2014 reklamerer forbrukerne på at gulvvarmen i boligens 1. etg. ikke fungerer tilfredsstillende. Manglende fall på badegulvet er ikke lenger nevnt.

Entreprenøren foretar ikke utbedringer av noen av de omtvistede forholdene, og det gjennomføres en ny befaring i boligen den 2. september 2016 med entreprenøren og forbrukerne tilstede. Det føres referat fra denne befaringen uten at det er klart hvem som har skrevet referatet som heller ikke er signert av noen av partene.

Det fremkommer at følgende forhold ble reklamert:

- Gulvvarme i 1. etasje
- Mangelfullt fall på badgolv 1. etasje
- Treg flottør på toalett i 1. etasje
- Overflaterust på terrasseskruer
- Stort vindu stue/soverom 1. etasje
- Innvendig malingsarbeid - oppsprekking
- Misfarget vann i toalett i 2. etasje
- Knirk i trapp
- Smellyder

Med unntak av reklamasjonen på gulvvarme i 1. etg, avviser entreprenøren alle reklamasjonene.

Forbrukerne kontakter derfor en advokat som skriver et brev til entreprenøren med krav om at alle manglene utbedres evt. at det innrømmes et prisavslag.

Svar fra entreprenøren uteblir og forbrukeren sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 19. juni 2016 med krav lik det som fremkommer av brev til entreprenøren den 23. mai 2017.

2.2 Gulvvarme i 1. etasje

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at entreprenøren har gjort flere forsøk på å utbedre gulvvarmen i 1. etg. fra de overtok boligen den 31. mai 2012, uten å lykkes.

Etter å ha bodd i boligen i nesten to år sender forbrukerne den 7. april 2014 et brev til entreprenøren hvor de reklamerer på at gulvvarmen i 1. etg. ikke fungerer tilfredsstillende. De beskriver at når utetemperatur er lavere enn 15 minusgrader er det vanskelig å oppnå innetemperatur høyere enn 18 plussgrader. Forbrukerne krever derfor at entreprenøren utbedrer forholdet.

I forbindelse med en reklamasjonsbefaring i boligen den 2. september 2016 reklamerer forbrukeren nok en gang på at gulvvarmen i 1. etg. ikke virker tilfredsstillende.

Det fremkommer av referatet fra denne befaringen at:

«Reklamasjon i forbindelse gulvvarme i 1. etasje er tidligere kontrollert av rørlegger «Navn» i januar 2014 uten å finne noen feil. Det er også sendt mail fra «Navn» hos Entreprenøren til dere den 25. april med forklaring på hvordan gulvvarmen skal brukes og utførelse gulvvarme. Som nevnt på befaring så ble det avtalt med Sameie i et møte den 13. mars 2014 at det skulle være en gjennomgang i hver husrekke sammen med beboere der både rørlegger (gulvvarme) og ventilasjon skulle delta. Det ble der avtalt at Sameie skulle organisere dette og innkalle rørlegger/ventilasjon. Har videresendt dette til styreformann i Sameie».

Da entreprenøren ikke foretar utbedring, kontakter forbrukerne en advokat som den 23. mai 2017 reklamerer på forholdet på nytt. Han påpeker at gulvvarmen i 1.etg ble feilsøkt i januar 2014 uten å finne årsaken til feil. Forholdet er reklamert på en rekke ganger uten at entreprenøren har evnet å utbedre det. EL-takstmann vil bli engasjert for termografering og feilsøking og vi kommer tilbake til pris på utbedring av gulvvarmen.

I forbindelse med tilsvaret den 28. september 2017 har forbrukerne fått utarbeidet en ny reklamasjonsrapport. Takstmannen konkluderer etter en befaring og termofotografering i boligen den 11. september 2017, med at deler av gulvet mangler varmesløyfer, samt at det er stor sannsynlighet for at deler av gulvet er lagt uten varmfordelingsplater (aluminium). Takstmannen påpeker også at leggemønsteret avviker fra pre akseptert løsning i Byggdetaljblad A552.111. Et større område i stuen er derfor uten gulvvarme og mangler sannsynligvis varmfordelingsplater. Leggemønsteret og bruk av varmfordelingsplater er helt avgjørende for å oppnå tilstrekkelig varmfordeling i rommet.

Utbedring av gulvvarmen må sees i sammenheng med utbedring av manglene med knirk i parketten. Takstmannen estimerer en kostnad på kr. 17 146.

Det bestrides at kravet er foreldet, slik entreprenøren anfører fordi entreprenøren har inngått i realitetsdrøftelser av kravet og kan ikke påberope foreldelse av kravet først nå. Uansett har entreprenøren vært uaktsom i leggingen av gulvvarmen og mangelen kan gjøres gjeldene uavhengig av reklamasjons- og foreldelsesfrister. Forbrukeren anfører at det åpenbart er et avvik fra krav og forskrifter som entreprenøren har erkjent utgjør en mangel og forbrukerne har inngitt klage til Boligtvistnemnda innenfor den absolutte reklamasjonsfristen på 5 år etter buofl § 30.

Entreprenøren bekrefter at forholdet vedrørende gulvvarmen i 1. etg. etter hans oppfatning ble reklamert første gang vinteren 2013/2014 og at han var på en befaring i boligen den 15. januar 2014. Da forbrukerens senere reklamerte på forholdet den 7. april 2014, avviste entreprenøren reklamasjonen den 25. april 2014.

I denne e-posten skriver entreprenøren at han på befaringen den 15. januar 2014 målte utetemperaturen til 7 minusgrader. Det ble det målt temperaturer på gulvet i kjøkkenet og på kjøkkenbordet. Målingene viste temperaturer på 25 grader ved gulv og 23 grader på kjøkkenbordet. Sett opp mot lufttemperatur på 21 grader som anlegget er dimensjonert etter, ser ikke entreprenøren at det er noen feil med varmeanlegget. Temperaturen for varmekursen i gulvet til stue/kjøkken ble uansett justert noe opp etter ønske fra forbrukerne.

Entreprenøren registrerte at termostaten i rommet var plassert på gulvet. Om den har stått der lenge eller om den var plassert der like før befaringen vites ikke. Uansett er det feil plassering av termostaten. Gulvet er det varmeste stedet i rommet og om termostaten er innstilt for en ønsket romtemperatur på f.eks. 22 grader, vil man kun oppnå denne temperaturen ved gulvet

og noe kaldere høyere opp i rommet. Det er derfor viktig at termostaten er montert på en vegg, fortrinnsvis en innervegg i ca. 1,1 m høyde. Entreprenøren påpeker at han ga forbrukeren informasjon om dette under befaringen. I tillegg bør man unngå montering av termostaten der hvor luften kan ha lite sirkulasjon og på steder nært objekter som avgir varme slik som bak TV ol.

På bakgrunn av observasjonene ved befaringen og de historiske temperaturene hentet fra yr.no som viser at det har vært jevnt kaldt i flere dager før befaringen, avviser entreprenøren reklamasjonen.

Samtidig avviser han at varmerørene som er lagt under sponplatene og ikke i spor i sponplatene er reklamasjonsgrunn, da disse to alternative løsningene er likeverdige.

Entreprenøren opplyste forbrukerne på en reklamasjonsbefaring i boligen den 2. september 2016 at varmeanlegget ble kontrollert av rørlegger i januar 2014 uten å finne noen feil. Entreprenøren sendte også en e-post til forbrukerne den 25. april 2014 med forklaring på hvordan gulvvarmeanlegget var utført og hvordan gulvvarmen skal brukes. Denne e-posten er ikke fremlagt for nemnda.

På reklamasjonsbefaringen minnet entreprenøren om avtalen med Sameie i et møte den 13. mars 2014, om at det skulle være en gjennomgang i hver husrekke sammen med beboere der både rørlegger (gulvvarme) og ventilasjonsentreprenøren skulle delta. Avtalen var at Sameie skulle organisere dette og innkalle rørlegger/ventilasjonsentreprenøren. Entreprenøren påpeker at han har videresendt denne informasjonen til styreformann i Sameie.

I et nytt tilsvarende den 25. oktober 2017 fremhever entreprenøren at hverken realitetsdrøftelser eller aktsomhetsgrad har noen betydning for anvendelse av foreldelsesloven. Uansett så anfører entreprenøren at det ikke har vært noen realitetsdrøftelser.

Forbrukerens påstand om at mangelen er knyttet til manglende varmesløyfer og varmfordelingsplater fremstår som antakelser og temofotograferingen avvises som tilstrekkelig dokumentasjon knyttet til reklamasjon på innetemperatur. Dersom forbrukerne mener at reklamasjonen er knyttet til varmfordeling, påpeker entreprenøren at den er fremsatt for sent og etter utløp av reklamasjonsfristen på fem år som var den 31. mai 2017. Entreprenøren opprettholder derfor kravet om at reklamasjonen skal avvises.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne anfører at de reklamerte på gulvvarmen i 1. etg. allerede fra de overtok boligen den 31. mai 2012 og at entreprenøren da gjorde flere forsøk på å utbedre uten å lykkes. De krever derfor et prisavslag på kr 17 146,50. Dokumentasjon på at forbrukerne reklamerte på dette tidspunktet er ikke fremlagt for nemnda.

Entreprenøren på sin side bekrefter at mangler vedrørende gulvvarmen i 1. etg. ble reklamert av forbrukerne første gang vinteren 2013/2014 og at han var på en befaring i boligen den 15. januar 2014 og etter ønske fra forbrukerne foretok en oppjustering av varmekursene. Denne tidsangivelsen refereres også av forbrukernes advokat som i klagen for nemnda opplyser at forbrukerne reklamerte på mangler ved gulvvarmen i 1. etg. første gang våren 2014 som etter nemndas oppfatning må være tidspunktet da forbrukeren reklamerte den 4. april 2014. Entreprenøren avviser deretter reklamasjonen den 25. april 2014.

Nemnda vil først vurdere spørsmålet om foreldelse og viser til at foreldelsesreglene i foreldelsesloven gjelder ved siden av reklamasjonsreglene i Bustadoppføringslova. Det vil si at et krav mot entreprenøren kan være foreldet selv om man er innenfor reklamasjonsperioden på 5 år. Reglene om foreldelse finner vi i foreldelsesloven av 18. mai 1979 nr. 18. Den

alminnelige foreldelsesfristen (også kalt den objektive foreldelsesfristen) er 3 år, jf fl § 2. Etter hovedregelen i foreldelsesloven § 3 nr. 1 regnes foreldelsesfristen fra «*den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse*». Det slås klart fast i Rt 2002 side 696 NEBB-dommen at for mangler som forelå ved overtakelsen (leveringen), begynner den objektive treårsfristen å løpe fra dette tidspunktet selv om mangelen er skjult for kjøperen. I denne saken kan det være noe uklart når den objektive fristen for foreldelse skal begynne å løpe siden det er foretatt utbedring, men nemnda legger til grunn at seneste tidspunkt som denne fristen skal regnes fra er april 2014. Dermed løper den objektive fristen ut i april 2017. Foreldelse inntreer likevel ikke automatisk ved oversittelse av treårsfristen. Det følger av fl § 10 nr. 1 at fordringshaveren (forbrukeren) får en tilleggsfrist (den relative foreldelsesfristen) dersom han var uvitende om kravet. Regelen er slik at foreldelse først inntreer ett år «*etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap*». Det er på det rene at forbrukerne i tidsrommet april 2014 til april 2017 har hatt kunnskap om mangelen og fristen vil derfor ikke forlenges.

Foreldelsesfristen avbrytes normalt gjennom søksmål/forliksklage, jf fl § 15. Det følger imidlertid av fl § 16 nr. 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. I foreliggende sak er klagen datert 20. juni 2017. Da foreldelsesfristen løp ut allerede i april 2017, er dette for sent til å avbryte foreldelsen.

Nemnda kommer etter dette til at forholdet er foreldet etter foreldelsesloven.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.

2.3 Feil fall på badegulv i 1. etg.

2.3.1 Partenes anførsler

Etter overtagelsen merket forbrukerne at det var feil fall på badegulvet i 1. etg. De engasjerte derfor en takstmann som var på befaring den 19. mars 2013 og utførte grov nivellering med laser av fallet på badegulvet i 1. etg. Av rapporten som er datert den 20. mars konkluderer takstmannen med at badegulvet ikke har tilstrekkelig fall. Han viser til TEK07 (1997) § 8–37 pkt. 3 med veiledning. Det er ikke dokumentert at denne rapporten er sendt til entreprenøren. Den 19. august 2013 avholdes det ettårsbefaring i boligen. Av protokollen fremkommer det at forbrukeren først da reklamerer på for dårlig fall mot sluk på badegulvet i 1. etg.

Siden entreprenøren ikke har utbedret badegulvet i 1. etg, gjennomføres det en ny befaring i boligen den 2. september 2016. Det fremkommer av referatet fra befaringen at forbrukeren også nå reklamerer på feil fall på badegulvet i 1. etg.

Reklamasjonen gjentas i et brev fra forbrukernes advokat den 23. mai 2017, men nå med krav om prisavslag på kr 40 000.

I et siste tilsvarende den 28. september 2017 opprettholder forbrukeren kravet om prisavslag fordi han mener at badegulvet har for dårlig fall mot sluk og at forsøket på utbedring med en avstengningslist på gulvet ikke har vært vellykket.

Reklamasjonsrapporten som forbrukeren har innhentet den 11. september 2017 konkluderer med at badegulvet ikke tilfredsstillt kravene i TEK97, § 13-14, pkt. 3 og at det avviker fra anbefalingene i Byggedetaljblad 541.805. Utbedringskostnadene oppgis av takstmannen til kr 36 107. Forbrukerne krever dette beløpet i prisavslag.

Entreprenøren påpeker at forbrukeren først reklamerte på for dårlig fall mot sluk på badegulvet i 1. etg. ved ettårsbefaringen den 19. august 2013 og at han da avviste reklamasjonen fordi han mente det var tilstrekkelig fall på badet iht. gjeldende krav, men at

partene ble enige om å legge en list på gulvet som avbøtende tiltak for å sikre mot unødvendig vannsøl i dusjsjonen. Slik gulvlist ble montert i løpet av de to første ukene etter ettårsbefaringen.

Etter monteringen av gulvlisten har ikke entreprenøren hørt noe mer fra forbrukerne om dette forholdet før ved e-post av 31. august 2016 i forkant av befaringen den 2. september 2016 (denne e-posten er ikke fremlagt for nemnda), altså først etter tre år. Entreprenøren fastholder at badet har tilstrekkelig fall og at det derfor ikke foreligger noen mangel. Gulvet er bygget i samsvar med krav i gjeldende forskrift (TEK 07). Veiledningen til forskriften inneholder ikke krav til utførelse, men kun anbefalinger.

Dersom det likevel anses å foreligge en mangel, vil entreprenøren gjøre gjeldende at kravet fra forbrukerne er foreldet etter foreldelsesloven. Kravet ble foreldet tre år etter overtakelse, altså 31. mai 2015.

Entreprenøren påpeker at han ikke har erkjent mangelen ved at partene ble enige i å legge en list på gulvet som avbøtende tiltak, men anfører at dersom monteringen av gulvlisten representerer en utbedring av erkjent mangel, så vil han gjøre gjeldende at reklamasjonen på utbedringen er for sent fremsatt. Reklamasjon må fremsettes innen rimelig tid, jf. buofl § 30. Her gikk det som nevnt nærmere tre år.

I tilsvaret den 25. oktober 2017 opprettholder entreprenøren sine tidligere anførsler og avviser kravet fra forbrukerne.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever prisavslag på kr 36 107 fordi fallet på badegulvet i 1. etg ikke tilfredsstillende i TEK97. Entreprenøren avviser kravet som for sent fremsatt.

Også her vil nemnda se på om forholdet er foreldet og viser til pkt. 2.2.2.

I dette tvistepunktet startet den objektive fristen for foreldelse å løpe den 19. august 2013.

Dermed løper denne fristen ut den 19. august 2016.

Det er på det rene at forbrukerne i tidsrommet august 2013 til august 2016 har hatt kunnskap om mangelen og fristen vil derfor ikke forlenges.

Foreldelsesfristen avbrytes normalt gjennom søksmål/forlikssklage, jf fl § 15. Det følger imidlertid av fl § 16 nr. 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. I foreliggende sak er klagen datert 20. juni 2017. Da foreldelsesfristen løp ut allerede i august 2016, er dette for sent til å avbryte foreldelsen.

Nemnda kommer etter dette til at forholdet er foreldet etter foreldelsesloven.

Nemnda vil påpeke at dersom forbrukerne skulle nådd frem med anførselen om at entreprenøren erkjente mangelen ved at partene ble enige om å legge ned en list på gulvet som avbøtende tiltak, måtte dette ha fremkommet skriftlig.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.

2.4 Knirk i trapp

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer på knirk i trapp første gang ved ettårsbefaringen den 19. august 2013. Siden entreprenøren ikke foretar utbedring, gjentar forbrukerne reklamasjonen den 2. september 2016.

Reklamasjonen gjentas nok en gang den 23. mai og utvides nå til også å omfatte knirk i gulv i 1. etg..

I tilsvaret den 28. september 2017 opprettholder forbrukerne reklamasjonen og påpeker at det i reklamasjonsrapporten som han har innhentet den 11. september 2017 konkluderer takstmannen med at det kan være flere årsaker til at det knirker for høyt i trapper og parkettgulvet i 1.etg. som «*at varmfordelingsplatene ikke er tilstrekkelig tilpasset spor for rør, manglende glidesjikt under parkett (plast), for mykt underlag for parkett og-/ eller lokale svanker i undergulv.*»

Trappen må etterstrammes og limes i trinnene, parkettgulvet må demonteres med ettermontering av fordelingsplate før legging av ny parkett. Utbedringskostnadene antas å utgjøre kr. 43 694.

Forbrukeren fremhever at forholdet er reklamert på flere ganger og er absolutt ikke foreldet, Entreprenøren har inngått i realitetsdrøftelser av kravet og kan ikke påberope seg for sen reklamasjon eller foreldelse først nå som klage er sendt til Boligtvistnemnda.

Entreprenøren på sin side fremholder at da knirk i trapp ble tatt opp på ettårsbefaringen, viste han til FDV- dokumentasjon om at skruer i trapp skal etterstrammes jevnlig av huseier. Dette var ikke utført. Også på befaringen den 2. september 2016 ble dette punktet tatt opp og entreprenøren viste da forbrukerne hvordan etterstramming av skruer skal skje.

Entreprenøren avviser at knirk i trapp er en mangel. Noe knirk på påregnes i trevirke, og her kan trolig knirk også skyldes manglende vedlikehold. Dersom det likevel anses å foreligge en mangel, vil entreprenøren gjøre gjeldende at et krav fra forbrukeren i denne sammenheng er foreldet. Kravet ble foreldet tre år etter overtakelse, altså 31. mai 2015.

Knirk i gulv i 1. etasje ble første gang reklamert i forkant av befaringen 2. september 2016. På selve befaringen ble det ikke påvist noe knirk, og dette er bakgrunnen for at punktet ikke er medtatt i protokollen. På befaringen redegjorte entreprenøren for at det vil være noe knirk i parkett i forbindelse med endringer i luftfuktighet. Det ble også redegjort for at plassering av tunge møbler på parkett kan medvirke til knirk.

Da det ikke er dokumentert knirk i gulv i 1. etasje avviser entreprenøren at det foreligger noen mangel. Selv om det skulle legges til grunn at det er knirk i gulvet, så skjer reklamasjonen først mer enn fire år etter overtakelse. Det har da formodningen mot seg at knirken skyldes feil som forelå ved overtakelse. Hvis knirken har vist seg tidligere, så er det i så fall ikke reklamert innen rimelig tid, jf. buofl § 30. Entreprenøren avviser derfor mangelen.

I tilsvaret den 25. oktober 2017 fastholder entreprenøren sine tidligere anførsler og avviser kravet.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever prisavslag på kr 43 694 fordi det er knirk i trapper og i parkettgulv i 1. etg. Entreprenøren avviser kravet som for sent fremsatt.

Også her vil nemnda se på om forholdet er foreldet og kommer til samme konklusjon som i pkt. 2.2.3.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.

2.5 Innvendige malerarbeider

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerte ved ettårsbefaringen den 19. august 2013 på dårlig utført malerarbeider og påpeker at entreprenøren deretter aksepterte å utføre malingsflick. Siden oppsprekningen fortsetter, gjentar forbrukerne reklamasjonen den 2. september 2016. Reklamasjonen gjentas også den 23. mai 2017.

I tilsvaret den 28. september 2017 opprettholder forbrukerne reklamasjonen og påpeker at det i reklamasjonsrapporten som han har innhentet den 11. september 2017 konkluderer takstmannen med at det er «registrert løse gipshjørner, løse sparke/bånd og festemidler som vises» og som klart avviker fra krav og forskrifter. Gipshjørner må festes, sparkles og males på nytt. Utbedringskostnadene er antatt å utgjøre kr. 5 750 som forbrukeren krever dekket.

Entreprenøren påpekte ovenfor entreprenøren på befaringen den 2. september 2016 at kvaliteten på veggflater ble akseptert ved overtakelsen og at reklamasjonen derfor er for sent fremsatt. Videre er løse gipshjørner, løse sparke/bånd og festemidler som takstmannen påpeker, nye mangler som først ble fremsatt i rapporten den 11. september 2017. Entreprenøren fastholder i sitt tilsvaret den 25. oktober 2017 at reklamasjonen skal avvises da det hverken er reklamert inne rimelig tid eller innenfor den absolutte reklamasjonsfristen på fem år som utløp den 31. mai 2017.

I tillegg bemerker entreprenøren at det ikke gjelder noen «faglig standard» med grunning og to lag maling, slik forbrukerne henviser til. Ved kraftig belysning og sidebelysning/slepelys er det dessuten ikke uvanlig at sparkelskjøter er synlige under malingen

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever prisavslag på kr 5 750 for utbedring av malerarbeider i boligen. Entreprenøren avviser kravet som for sent fremsatt.

Også her vil nemnda se på om forholdet er foreldet og kommer til samme konklusjon som i pkt. 2.2.3 og pkt. 2.2.4

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold da forholdet er foreldet.

2.6 Toalettsisterne i 1. etg.

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer første gang den 2. september 2016 på at sisternen på toalettet i 1. etg blir stående å renne for lenge etter bruk. Reklamasjonen gjentas av forbrukernes advokat den 23. mai 2017.

I tilsvaret den 28. september 2017 opprettholder forbrukerne reklamasjonen og påpeker at det i reklamasjonsrapporten som han har innhentet den 11. september 2017 konkluderer takstmannen med at det er «innmaten i sisternen må byttes. Utbedringskostnadene er antatt å utgjøre kr. 3 875 som forbrukeren krever dekket.

Entreprenøren påpeker at toalettet ble undersøkt og testet flere ganger under befaringen høsten 2016 uten at det ble påvist noe svikt. Det fremgår av protokollen at årsaken trolig er treghet i flottør og entreprenøren avviste derfor reklamasjonen som en mangel da forholdet må anses som et vedlikehold forbrukerne er ansvarlig for.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever prisavslag på kr 3 875 for utskifting av innmat i sisternen på toalett i 1. etasje. Entreprenøren avviser at kravet er en mangel men at det skyldes forbrukerens manglende vedlikehold.

Forholdet ble ikke reklamert ved overtagelsen, men forbrukerne reklamerer på at sisternen på toalettet i 1. etg blir stående å renne for lenge etter bruk første gang den 2. september 2016.

Det var da gått fire år og fire måneder siden overtagelsen den 31. mai 2012.

Etter nemndas skjønn er det overveiende sannsynlig at mangelen skyldes en slitedel som ved normal bruk må skiftes ut etter så lang tid. Forbrukeren får derfor ikke medhold i at dette utgjør en mangel.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Forbrukerne har i tvistepunktene som vedrører:
 - Gulvvarme i 1. etasje
 - Manglende fall på badegulv i 1. etasje
 - Knirk i trapp og parkett i 1. etasje
 - Reklamasjon innvendige malerarbeiderikke fått medhold da forholdene er foreldet.
- Forbrukerne får ikke medhold i at toalettsisternen i 1. etasje utgjør en mangel.