

## Protokoll i sak 584/2011

for

### Boligtvistnemnda

13.05.11

**Saken gjelder:** Krav om erstatning om dekning for utgifter i forbindelse med reklamasjon og utbedring, samt krav om utvidet reklamasjonsperiode

-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene har inngått en avtale om at entreprenøren skal oppføre en hytte for forbrukeren, (ikke fremlagt for nemnda) og forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at arbeidene igangsettes i juni 2009, med overtakelsesforretning 14. januar 2010.

23.mars 2010 ble det oppdaget en vannlekkasje i taket. Det dryppet vann ned i stua, og et skadebegrensningsfirma iverksatte umiddelbart uttørking og provisoriske tiltak for å hindre ytterligere skader.

I brev til entreprenøren fra 5. april 2010 opplyser forbrukeren at entreprenøren undersøkte forholdet 25. mars, men at det da ble konkludert med at man skulle avvente å gjøre noe, da lekkasjens omfang ble vurdert som *"liten til moderat"*, og forbrukeren skulle *"vurdere situasjonen i løpet av påsken"*. Da det imidlertid viste seg fortsatt å lekke, og lekkasjen av forbrukeren ble vurdert som alvorlig, opplyses det at han tok kontakt med entreprenøren 29. mars med beskjed om at det straks måtte iverksettes tetttiltak, da man ikke kunne vente til etter påske. Forholdet ble da undersøkt nærmere dagens etter av et taktekkingsfirma, og det ble avdekket svakheter som midlertidig ble tettet. Forbrukeren opplyser at han gjorde en avtale med det aktuelle firmaet om at de skulle ta kontakt med entreprenøren for å avtale tid for etablering av en permanent tetteløsning. Forbrukeren uttrykker i brevet frykt for at vannlekkasjen kan ha medført fuktinntrengning i lukkede konstruksjoner og krever bl.a. at entreprenøren skal:

- avdekke membranen over stueutbygget i den hensikt å dokumentere at membranen ikke er skadet

I tillegg kreves det at veggen mellom stue og soverom åpnes for *"å inspisere at isolasjonen ikke er skadet"*, da det der fryktes at 1 – 1,5 liter vann kan ha samlet seg der. Dersom veggen ikke åpnes, kreves det at det foretas fuktmåling.

Forbrukeren opplyser videre at han savner at entreprenøren skal fremlegge:

- Informasjonsbrosjyre om hvordan tregolvne behandles
- Materiell i henhold til punkt 5 i ferdigbefaringsrapport (*ikke fremlagt for nemnda*)
- Innvendig dør på hems (i henhold til punkt 9 i ferdigbefaringsrapport) denne døra skal være venstrehengslet (venstrehengslet = dørhengslene er synlig på karmens venstre side)
- Fargekode på hoveddør og boddør

Det foreslås et møte på hytta fredag 23. april kl 12:00 for besiktigelse av skadene, og for å drøfte kompenserende tiltak. Forbrukeren uttrykker generell tilfredshet med det utførte arbeidet på hytta, men han påpeker at vannlekkasjen "*selvsagt svekker hyttas verdi*", og entreprenørens "*renommè som utbygger*".

Forbrukeren sender nytt brev 5. mai 2010, med henvisning til sitt brev fra 5. april, og en e-post fra entreprenøren fra 18. april. (Ikke fremlagt for nemnda) Det fremgår at møtet 23. april ble kansellert av entreprenøren samme dag på grunn av sykdom. Forbrukeren uttrykker skuffelse over *det*, men foreslår nye aktuelle møtedatoer, det ene 21. mai kl 18:00, samtidig som han igjen etterlyser overnevnte informasjon og endring av dør på hems. Dersom dette ikke er på plass til 22. mai, anfører han at det foreligger kontraktsbrudd som vil bli "*håndtert deretter*".

Forbrukeren tar i tillegg opp 2 nye reklamasjonspunkter som gjelder:

- Store lekkasje fra takrenne over inngangspartiet og fra takrenne på sørveggen. Fører også til isdannelse vinterstid, med fare for nedfall. Hevdes meddelt første gang 7. april 2010
- Vanntrykket i vasken på det største badet er markert lavere enn normalt trykk

Entreprenøren svarer 6. mai at han kan møte forbrukeren på hytta 21. mai kl 18:00. Han opplyser samtidig at han vil sende etterlyst informasjon i posten. Når det gjelder døra på hems vil han sjekke forholdet, men han opplyser at denne "*skulle vært levert*". Lekkasje i takrennene vil bli tettet.

Forbrukeren skriver brev til entreprenøren 20. juli 2010. Han etterlyser skriftlig svar på sine henvendelser. Han lister også opp alle forhold som hevdes avtalt å skulle utbedres, og angir i detalj hva som har skjedd med hensyn til utbedring av lekkasjestedet i taket og følgeskadene av lekkasjen. Forbrukeren krever igjen at veggen mellom stua og kjøkkenet åpnes for kontroll, da det nå hevdes kun å ha vært foretatt kontroll i himlingen. Han lister også opp en rekke andre reklamasjonspunkter. Det anmodes om at entreprenøren stiller til "*forhandlingsmøte*" på hytta 10. august.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 4. august 2010, der han bekrefter forbrukerens beskrivelse av hva som har skjedd med hensyn til vannlekkasjen og utbedringen av denne, inkl følgeskadene. Det opplyses imidlertid at spørsmålet en eventuell "*kompensasjon*" må tas opp med daglig leder eller driftssjef. Når det gjelder kravet fra forbrukeren om at han skal åpne veggen mellom stua og kjøkkenet for inspeksjon, vises det til at himlingen i soverommet ble åpnet, og at det da ble konstatert at det ikke var tegn til fuktighet der. Det hevdes også at det ikke var tegn til fuktighet i veggen. Det erkjennes imidlertid å være tegn etter fuktighet på en synlig drager i stua. Entreprenøren opplyser at han i uke 32 vil kontrollere et beslag som er montert "*over membran rundt pipa*".

Forbrukeren skriver til entreprenøren 30. oktober 2010. Han bekrefter at han nå anser forholdene omkring vannskaden og tettingen av taket som ordnet, men han påpeker at det kan ha oppstått skjulte skader som først vil komme til syne senere. Derfor etterlyser han en utvidet

garanti som hevdes lovt. Videre viser han til at han tidligere har varslet om at han ville fremsette krav om kompensasjon for de reelle kostnader lekkasjen har ført til for han i hht bustadoppføringslovas § 35. En oversikt over disse vedlegges:

Element	Beskrivelse	Enhet	Kostnad
1	Arbeid knyttet til tetting av lekkasje, fjerning av vann på loft, samt oppsamling av vann i stue (26. – 29. mars)	11 timer a 650 kr	7 150 kr
2	Opprydding etter snekkerlag 14. april (snekkerlaget undersøkte lekkasjens omfang), men ryddet ikke opp etter eget arbeid	1 time	650 kr
3	Møte med «entreprenøren» for oppfølging av lekkasje 23. april. Tapt arbeidstid + kjøring	8 timer 460 km	5 600 kr 1 679 kr
4	Møte med «entreprenøren» for oppfølging av lekkasjen 21. mai. Tapt arbeidstid + kjøring	8 timer 460 km	5 600 kr 1 679 kr
5	Klargjøring og etterarbeid knyttet til inspeksjon av lekkasje utført av «entreprenørens» servicemann	2 timer	1 300 kr
6	Møte med «entreprenøren» for oppfølging av lekkasjen 9. august. Tapt arbeidstid + kjøring	8 timer 460 km	5 600 kr 1 679 kr
7	Pussing og lakking av skadet drager i spisestue	6 timer	3 900 kr
	<b>Totalt</b>		<b>34 847 kr</b>

Forbrukeren opplyser at han har begrenset sine kostnader til medgått arbeidstid, tapt arbeidsfortjeneste og kjørekostnader, men at han ikke har tatt med noe for materialkostnader. Han har heller ikke tatt med en kostnad for ca 1 times arbeid utført av en elektriker som var den som opprinnelig oppdaget vannlekkasjen 23. mars. Forbrukeren poengterer også at han bare har tatt med kostnadene for *en* person, selv om kontakten med entreprenøren opplyses å være inngått av *to*.

Entreprenøren svarer i e-post fra 29. november 2010. Han bestrider ikke at det har vært reklamert på en rekke forhold, men understreker at han hele tiden har tatt ansvaret for å få manglene rettet. Han anfører imidlertid at forbrukeren ikke kan regne med å få noen erstatning, da han valgte selv å være "*ombud på byggingen*" av hytta, og som sådan måtte regne med "*oppfølging selv*". Entreprenøren kommenterer de enkelte fremsatte kravene om økonomisk kompensasjon er inntatt i nedenstående tabell:

Element	Beskrivelse	Entreprenørens svar 29.11.10
1	Arbeid knyttet til tetting av lekkasje, fjerning av vann på loft, samt oppsamling av vann i stue (26. – 29. mars)	Reagerer at det er veldig mange timer og at det er en veldig høy timepris
2	Opprydding etter snekkerlag 14. april (snekkerlaget undersøkte lekkasjens omfang), men ryddet ikke opp etter eget arbeid	Opplyser at han ikke helt skjønner dette, da han mener snekkeren bare inspiserte og ikke utførte noen jobb
3	Møte med «entreprenøren» for oppfølging av lekkasje 23. april. Tapt arbeidstid + kjøring	Mener at når reklamasjonen ikke er bestridt, og at forbrukeren selv valgte å be om møte for å gjennomgå forholdet, så kan han ikke kreve erstatning for det
4	Møte med «entreprenøren» for oppfølging av lekkasjen 21. mai. Tapt arbeidstid + kjøring	Samme som for pkt 3
5	Klargjøring og etterarbeid knyttet til inspeksjon av lekkasje utført av «entreprenørens» servicemann	Samme som for pkt 1
6	Møte med «entreprenøren» for oppfølging av lekkasjen 9. august. Tapt arbeidstid + kjøring	Samme som for pkt 3 og 4
7	Pussing og lakking av skadet drager i spisestue	Reagerer på høy timepris, og at den er høyere enn for innleid malerfirma

Entreprenøren opplyser imidlertid at han er villig til å gi en kompensasjon stor kr 10 000 for å få avsluttet saken. Han bekrefter også at ”reklamasjonsperioden på sokkelbeslaget til pipen gjelder fra 9. august 2010 og ikke fra overleveringstidspunktet”, og at han også ”utvider reklamasjonsperioden til å gjelde i 8 år generelt på tett tak og eventuelle skjulte skader i kjølvannet av lekkasjen”.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 1. desember 2010. Han avviser entreprenørens anførsel om at han i kraft av å være ”ombud” har påtatt seg noen rolle ut over byggherrerollen. Det gis en detaljert redegjørelse knyttet til hvert enkelt fremsatt krav. Forbrukeren aksepterer å redusere timekostnadene i post 1 fra kr 650 til kr 400 og i post 2, 5 og 7 fra kr 650 til kr 450. I tillegg tar han inn 2 nye poster, slik at hans tabell nå ser slik ut:

Element	Beskrivelse	Enhet	Kostnad
1	Arbeid knyttet til tetting av lekkasje, fjerning av vann på loft, samt oppsamling av vann i stue (26. – 29. mars)	11 timer (400 kr/t)	4 400 kr
2	Opprydding etter snekkerlag 14. april (snekkerlaget undersøkte lekkasjens omfang), men ryddet ikke opp etter eget arbeid	1 time (450 kr/t)	450 kr
3	Møte med «entreprenøren» for oppfølging av lekkasje 23. april. Tapt arbeidstid + kjøring	8 timer 460 km	5 600 kr 1 679 kr
4	Møte med «entreprenøren» for oppfølging av lekkasjen 21. mai. Tapt arbeidstid + kjøring	8 timer 460 km	5 600 kr 1 679 kr
5	Klargjøring og etterarbeid knyttet til inspeksjon av lekkasje utført av «entreprenørens» servicemann	2 timer (450 kr/t)	900 kr
6	Møte med «entreprenøren» for oppfølging av lekkasjen 9. august. Tapt arbeidstid + kjøring	8 timer 460 km	5 600 kr 1 679 kr
7	Pussing og lakking av skadet drager i spisestue	6 timer (450 kr/t)	2 700 kr
8	Elektriker. Medgått tid for initial skadebegrensning	1 time	618 kr
9	Materialkostnader Kjørekostnader	48 km	380 kr 172 kr
	<b>Totalt</b>		<b>31 457 kr</b>

Vedrørende de 3 møtene og kravet om erstatning for disse, hevder forbrukeren at møtene var nødvendige bl.a. fordi entreprenøren i utgangspunktet hevdes å ha tatt feil med hensyn til årsaken til lekkasjen, slik at skadebegrensningen ikke ble utført på optimal måte, og skadeomfanget økte tilsvarende. Han hevder også at partene, med grunnlag i brevet fra 5. april 2010 ble enige om hvilken metode som skulle benyttes for å identifisere skadeomfanget, men at entreprenøren brøt avtalen ved å velge en annen metode med kun visuell inspeksjon. Forbrukeren hevder at det var dette som var foranledningen for løftet fra entreprenøren om økt garantiperiode. Timeprisen som er benyttet for møtene hevdes å være en funksjon av tapt arbeidstid.

Når det gjelder den utvidede reklamasjonstiden, krever forbrukeren prinsipielt at den gis for 15 år, men sekundært for 20 år dersom den omtalte veggen mellom stua og soverommet ikke åpnes for inspeksjon. Forbrukeren anmoder samtidig om å bli informert om hvordan saken eventuelt meldes inn til Boligtvistnemnda, og hvordan partene i så fall skal forholde seg til denne.

Entreprenøren svarer i brev fra 6. desember 2010. Han gjentar påstanden om at forbrukeren i sin byggesak måtte forvente at den ville ”medføre noe oppfølging, møtevirksomhet og oppmøte på byggeplassen”. Han er imidlertid villig til å dekke postene 1, 2, 5, 7, 8 og 9 i overnevnte tabell, som utgjør kr 9 620. For de 3 gjenstående postene som gjelder utgifter knyttet til konkrete møter, anføres det at disse ble avholdt på hytta og tilpasset en tid som

skulle korrespondere med ellers planlagte hyttebesøk for forbrukeren. Derfor tilbys kun kr 5 000 for disse til sammen, men da bare som et *"forsøk på å få dette ut av verden"*.

Reklamasjonsperioden aksepteres nå utvidet til 10 år, og det vises til et nettsted med informasjon om Boligtvistnemnda. Samtidig uttrykkes det et ønske om at man slipper å møtes der.

Forbrukeren svarer 7. desember 2010. Han aksepterer ikke at han ikke skal få full erstatning for de 3 møtene som krevd, og forklarer i detalj hva som skjedde i de enkelte tilfellene. Det fremgår at han åpenbart mener at møtene måtte avholdes uansett, og fullstendig uavhengig av om han allikevel skulle besøke hytta på de aktuelle datoene.

Når det gjelder reklamasjonsperioden er forbrukeren nå villig til å akseptere 10 år, men sekundært kreves 15 år dersom veggen mellom stua og soverommet ikke åpnes for inspeksjon.

Entreprenøren svarer 9. desember 2010. Han beklager at forbrukeren ikke vil akseptere er total erstatning stor kr 14 620, og en reklamasjonsperiode på 10 år uten forbehold. Dermed informeres det om at tilbudet er bortfalt dersom det ikke aksepteres innen 16. desember. Det anbefales at forbrukeren da eventuelt fremmer sak for Boligtvistnemnda.

Forbrukeren svarer 16. desember 2010 at han vil fremme saken for nemnda, og entreprenøren svarer 20. desember at han synes det er greit.

Forbrukeren fremmer saken 12. januar 2011. Han viser til overnevnte dokumentasjon, og krever erstatning stor kr 31 457, samt utvidet *"garanti"* for skjulte skader i 10 år, subsidiært 15 år dersom veggen mellom stua og kjøkkenet ikke åpnes for inspeksjon.

Entreprenøren gir tilsvaer 2. februar 2011. Han redegjør for hva som skjedde på diverse datoer i prosessen, og hevder spesielt at han har fulgt opp og utbedret alle reklamasjonsforhold. Når det gjelder de aktuelle møtene, så hevder han at disse ble avtalt *"i forbindelse med helger da kunden var på hytta"*, og at møtene 23. april og 21. mai ble avholdt på kveldstid, til tider foreslått av forbrukeren. Han minner også om at hans tilbud om kompensasjon og utvidet reklamasjonsperiode nå har bortfalt, og han varsler om at han vil kreve at forbrukeren skal dekke hans behandlingsgebyr for nemnda.

Forbrukeren gir tilsvaer 28. februar 2011. Han påpeker at det er en del faktiske feil i entreprenørens redegjørelse med hensyn til kva som skjedde på de enkelte datoene. Når det gjelder avholdte møter, hevdes disse planlagt og gjennomført på dagtid med oppstart mellom kl 10.00 og 11.00, og *ikke* kveldstid slik entreprenøren hevder. Kravet om at han skal betale entreprenørens behandlingsgebyr for nemnda avvises.

Entreprenøren gir tilsvaer 11. mars 2011. Han erkjenner at det var diverse faktafeil i sin redegjørelse fra 28. februar, men han hevder at i alle fall møtet 21. mai *ble* avholdt på kveldstid. I den anledning viser han til at det var forbrukeren som foreslo tidspunktet i sitt brev fra 5. april, og at *det* ble bekreftet i e-posten dagen etter.

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen

### 1. Erstatning

Forbrukeren krever at entreprenøren skal betale hans utgifter forbundet med en oppstått vannlekkasje gjennom taket i hans nye hytte, og utgifter knyttet til utbedringsarbeidene. Kravene er splittet opp i 9 poster.

Element	Beskrivelse	Enhet	Kostnad
1	Arbeid knyttet til tetting av lekkasje, fjerning av vann på loft, samt oppsamling av vann i stue (26. – 29. mars)	11 timer (400 kr/t)	4 400 kr
2	Opprydding etter snekkerlag 14. april (snekkerlaget undersøkte lekkasjens omfang), men ryddet ikke opp etter eget arbeid	1 time (450 kr/t)	450 kr
3	Møte med «entreprenøren» for oppfølging av lekkasje 23. april. Tapt arbeidstid + kjøring	8 timer 460 km	5 600 kr 1 679 kr
4	Møte med «entreprenøren» for oppfølging av lekkasjen 21. mai. Tapt arbeidstid + kjøring	8 timer 460 km	5 600 kr 1 679 kr
5	Klargjøring og etterarbeid knyttet til inspeksjon av lekkasje utført av «entreprenørens» servicemann	2 timer (450 kr/t)	900 kr
6	Møte med «entreprenøren» for oppfølging av lekkasjen 9. august. Tapt arbeidstid + kjøring	8 timer 460 km	5 600 kr 1 679 kr
7	Pussing og lakking av skadet drager i spisestue	6 timer (450 kr/t)	2 700 kr
8	Elektriker. Medgått tid for initial skadebegrensning	1 time	618 kr
9	Materialkostnader		380 kr
	Kjørekostnader	48 km	172 kr
	<b>Totalt</b>		<b>31 457 kr</b>

Vedrørende de 3 møtene omtalt i postene 3, 4 og 6, hevder forbrukeren at møtene var nødvendige bl.a. fordi entreprenøren i utgangspunktet hevdes å ha tatt feil med hensyn til årsaken til lekkasjen, slik at skadebegrensningen ikke ble utført på optimal måte, og skadeomfanget økte tilsvarende. Han hevder også at partene, med grunnlag i brevet fra 5. april 2010, ble enige om hvilken metode som skulle benyttes for å identifisere skadeomfanget, men at entreprenøren brøt avtalen ved å velge en annen metode med kun visuell inspeksjon. Forbrukeren hevder at det var *dette* som var foranledningen for et løfte fra entreprenøren om økt garantiperiode. Timeprisen som er benyttet for møtene hevdes å være en funksjon av tapt arbeidstid.

Entreprenøren har ikke bestridt aktivitetene angitt i de enkelte postene, men han avviser kravene om erstatning. Som et forsøk på å få til en minnelig løsning tilbød han seg 6. desember 2010 å dekke postene 1, 2, 5, 7, 8 og 9 fullt ut, pluss å gi kr 5 000 samlet for postene 3, 4 og 6, dvs til sammen kr 14 620, men dette ble avslått av forbrukeren. Dermed trakk entreprenøren tilbudet tilbake. Entreprenøren anfører for øvrig at de aktuelle møtene ble avholdt på hytta, og at de skjedde i forbindelse med at forbrukeren allikevel skulle dit på helgebeseøk. Han viser også til at i alle fall ett av møtene, det 21. mai, ble avholdt på kveldstid, en fredag kl 18:00 i forbindelse med pinsen. Forbrukeren har ikke bestridt dette, men han anfører at de 2 andre møtene foregikk på dagtid.

Entreprenøren hevder for øvrig at forbrukeren uansett måtte regne med å bruke noe tid til møter og oppfølging av byggesaken siden han selv skulle være "ombud", men dette bestrides av forbrukeren som anfører at han ikke påtok seg noe ansvar ut over å være byggherre.

Nemnda vil vise til buofl § 35. *Skadebot ved mangel*:

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

Nemnda er ikke i tvil om at forbrukeren har hatt en god del arbeid i forbindelse med vannlekkasjen og utbedringen av denne, og kommer i dette tilfellet til at entreprenøren skal dekke en del av kostnadene, men forbrukeren får ikke full dekning som krevd. For det første er nemnda kjent med at et større norsk forsikringsselskap opererer med kr 275 pr time som godtgjørelse for nedlagt egeninnsats i skadeoppgjør, og nemnda kommer til at samme sats som utgangspunkt skal benyttes her. Når det gjelder de 3 møtene legger nemnda til grunn at forbrukere i en byggesak alltid må påregnes en viss møtevirksomhet, og at møtene ble avholdt i forbindelse med helgebeseøk. Nemnda kommer således skjønsmessig til at entreprenøren kun skal dekke utgiftene til *ett* av møtene. Utgiftene til materialer og kjøring i tilknytning til disse skal dekkes, det samme gjelder utgiften knyttet til elektrikerens utførte ”førstehjelpen”. Etter dette ser tabellen slik ut:

Element	Beskrivelse	Enhet	Kostnad
1	Arbeid knyttet til tetting av lekkasje, fjerning av vann på loft, samt oppsamling av vann i stue (26. – 29. mars)	11 timer (275 kr/t)	3 025 kr
2	Opprydding etter snekkerlag 14. april (snekkerlaget undersøkte lekkasjens omfang), men ryddet ikke opp etter eget arbeid	1 time (275 kr/t)	275 kr
3	Møte med «entreprenøren» for oppfølging av lekkasje 23. april. Tapte arbeidstid + kjøring	8 timer (275 kr/t) 460 km	2 200 kr 1 679 kr
4	Møte med «entreprenøren» for oppfølging av lekkasjen 21. mai. Tapte arbeidstid + kjøring	8 timer 460 km	Kun for post 3
5	Klargjøring og etterarbeid knyttet til inspeksjon av lekkasje utført av «entreprenørens» servicemann	2 timer (275 kr/t)	550 kr
6	Møte med «entreprenøren» for oppfølging av lekkasjen 9. august. Tapte arbeidstid + kjøring	8 timer 460 km	Kun for post 3
7	Pussing og lakking av skadet drager i spisestue	6 timer (275 kr/t)	1 650 kr
8	Elektriker. Medgått tid for initial skadebegrensning	1 time	618 kr
9	Materialkostnader Kjørekostnader	48 km	380 kr 172 kr
	<b>Totalt</b>		<b>Kr 10 549</b>

Med dette som grunnlag velger nemnda i dette tilfellet å fastsette erstatningsbeløpet skjønsmessig til kr 10 000.

## 2. Utvidet reklamasjonsperiode

Forbrukeren krever at entreprenøren skal utvide reklamasjonsperioden (han benytter begrepet ”garantiperioden”) for alle forhold som kan knyttes til vannlekkasjen. Han krever 15 år dersom entreprenøren ikke aksepterer å åpne veggen mellom stua og kjøkkenet for inspeksjon, da han frykter at det kan være fuktighet i veggen som først vil komme til syne etter lang tid. Dersom entreprenøren aksepterer å åpne veggen, aksepteres 10 år.

Entreprenøren tilbød 10 år som ledd i forhandlingen om en minnelig ordning, men frafalt tilbudet da man ikke oppnådde enighet.

Nemnda vil innledningsvis slå fast at selv om partene naturlig nok kan avtale en forlengelse av reklamasjonsfristen, vil nemnda – dersom partene ikke lykkes med å komme til enighet – måtte holde seg til reglene i bustadoppføringslova. Denne loven inneholder ingen uttrykkelige regler om en eventuell forlengelse av reklamasjonsfristen. I forarbeidene til loven fremholdes det likevel at det vil være aktuelt å la en ny absolutt frist på fem år begynne å løpe dersom det har vært retting av *”vesentlege delar av arbeidet eller gjeld ein større avgrensa del av arbeidet”*, se Ot prp nr 21 (1996–97) side 65 første spalte. Dette synspunktet bygger på tilsvarende uttalelser i forarbeidene til kjøpsloven, se Ot prp nr 80 (1986–87) side 81 andre spalte, og forarbeidene til håndverkertjenestelova, se Ot prp nr 29 (1988–89) side 87 andre spalte. Det kan riktig nok argumenteres med at når det først er reklamert på en feil, er den absolutte fristen på fem år endelig avbrutt for så vidt gjelder dette forholdet. Skulle reparasjonen av denne feilen derfor vise seg å være mislykket, gjelder ingen absolutt frist for en ny klage. (Det vil si at det kan tenkes å gjelde en gunstigere ordning for forbrukeren enn det som antydes i forarbeidene.) Nemnda finner det likevel riktig å følge synspunktene i forarbeidene siden disse framkommer i en rekke lover og er relativt klare i sitt standpunkt.

Etter dette finner nemnda at det skal begynne å løpe en ny femårsfrist for så vidt gjelder reparasjonene på taket. Etter det nemnda har kunnskap om ble arbeidene med taket slutført i løpet av sommeren 2010. For å lage et klart skjæringstidspunkt settes datoen til 1. august 2010.

### **3. Konklusjoner**

- Entreprenøren skal dekke en del av forbrukerens utgifter knyttet til vannskaden, skjønnsmessig fastsatt til kr 10 000
- Det begynner å løpe en ny femårsfrist for reklamasjoner for så vidt gjelder reparasjonene på taket, med oppstart 1. august 2010