

Protokoll i sak 1222/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 16. februar 2021

Saken gjelder: Reklamasjon på varmeanlegg, terrasse, takoverbygg og manglende stige-trinn for feier på taket.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår i 2013 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukeren kjøper da en enebolig i to etasjer som skal bygges på forbrukernes tomt.

Vederlaget avtales i pkt. 6.1 til kr 3 114 446.

Vedlegg B til avtalen er en leveransebeskrivelse datert den 22. mai 2013.

Boligen skal oppføres i henhold til kravene i TEK10.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 3. mars 2014. I protokollen er det vist til reklamerte forhold «i henhold til mail», men denne mailen er ikke fremlagt for nemnda. Videre fremkommer det at kr 30 000 av vederlaget holdes tilbake på grunn av bla. «diverse gjenstående arbeider».

Ettårsbefaring gjennomføres den 26. mai 2015. Protokollen (s. 40) er nesten uleselig og det er umulig å se alle forhold som forbrukerne reklamerer på, men det anføres at ett av de reklamerte forholdene gjelder terrassen.

Den 22. oktober 2015 sender forbrukerne en e-post til entreprenøren hvor de bla. reagerer på at de har «blitt lurt» til å undertegne på en forliksavtale hvor de har fått kr 55 000 i kompensasjon mot å avstå alle fremtidige krav. Avtalen er ikke fremlagt for nemnda. Forbrukerne påpeker også at terrassen er underdimensjonert oppbygningsmessig og at utbedringsarbeidet er mangelfullt utført da terrassen «har blitt etter-reparert ca. 10 ganger».

Den 8. november 2015 reklamerer forbrukerne nok en gang på mangler ved terrassen. De gjentar også at kompensasjonen de har mottatt for «tort og svie» på kr 55 000 er alt for liten.

Den 15. oktober 2018 reklamerer forbrukeren igjen på mangler ved terrassen, særlig fundamentene. De gjentar også reklamasjon fra januar 2018 som gjelder varmpumpa.

Den 13. november 2019 reklamerer forbrukerne første gang på manglende stige-trinn for feier på taket.

Entreprenøren svarer den 15. november 2019 at han vil monterer manglende stigetrinn på taket og følge opp rørleggeren for «en gjennomgang av saken». Nemnda legger til grunn at det med «saken» refereres til varmeanlegget. Reklamasjonen som gjelder terrassen avvises.

Forbrukerne fremhever at entreprenøren har gjort flere forsøk på å utbedre de feil og mangler uten å lykkes. Da det fortsatt gjenstår arbeider, kontakter forbrukerne en takstmann som etter en befaring i boligen den 19. mars 2020 skriver en rapport hvor han oppsummerer feil, mangler og gjenstående arbeider. Rapporten sendes til entreprenøren den 31. mars 2020 med krav om utbedring, alternativt et prisavslag på kr 365 625 inkludert merverdiavgift i henhold til takstmannens beregning av kostnader for gjenstående arbeider.

Entreprenøren svarer i en e-post den 30. april 2020 at boligen ble overlevert den 3. mars 2014 med fem års reklamasjonsrett. Feil og mangler som var synlige ved overtagelsen og som reklameres etter mer enn fem år avvises.

Når det gjelder terrassen påpeker entreprenøren at forbrukerne reklamerte over setninger på denne første gang 31. oktober 2018 og at forholdet deretter ble utbedret og godkjent av forbrukerne. Siden skaden nå oppstår på nytt skyldes den mest sannsynlig mangler ved grunnarbeidene som forbrukerne selv er ansvarlig for.

Mangler ved varmpumpen ble ifølge entreprenørens sakshistorikk reklamert den 15. november 2019 og utbedret i januar 2020. Dersom varmpumpen fortsatt ikke er utbedret, bekrefter entreprenøren at han vil sørge for nødvendig ny utbedring.

For de øvrige forholdene som ikke er utbedret eller som partene ikke har kommet til enighet om har entreprenøren har kreditert kr 50 000.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 21. mai 2020 med krav om:

1. Kontroll og evt. utbedring av varmeanlegg/varmepumpe.
2. Utbedring av terrasse i 1. etg.
3. Utbedring av takoverbygg over terrasse i 2. etg.
4. Montering av manglende stigetrinn på taket.

Alternativt krever de prisavslag på kr 365 000 inkludert merverdiavgift. Evt. kostnader til utbedring av varmeanlegget er ikke medtatt og vil komme i tillegg.

Entreprenøren inngir tilsvaret i en e-post den 25. juni 2020. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 23. september 2020. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 14. oktober 2020. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 1. desember 2020. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren oversender tilleggsopplysninger og anser saken som fullt opplyst den 1. desember 2020. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen som partene inngår i 2013, Byggblankett 3425. Avtalen som er fremlagt for nemnda er signert av partene men ikke datert.

Forbrukerne som selv har stått for grunnarbeidene ved å benytte en sideentreprenør, kjøper da en enebolig. I leveransebeskrivelse står det bla. at utvendige søylefundamenter for balkong og takoverbygg leveres av entreprenøren. Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 3. mars 2014 og ettårsbefaring gjennomføres den 26. mai 2015. Forbrukerne reklamerer da bla. på terrassen i 1. etg. Høsten 2015 gjentar forbrukerne ved flere anledninger reklamasjonen på terrassen, særlig på svikt pga. setninger. De reklamerer også på varmeanlegg/varmepumpe som ikke virker tilfredsstillende. Entreprenøren gjør flere forsøk på utbedring av disse forholdene uten å lykkes. Den 13. november 2019 reklamerer forbrukerne første gang og som ett nytt forhold, fordi det mangler stigetrinn på taket for feier. Entreprenøren bekrefter at han vil monterer manglende stigetrinn og at han vil følge opp rørleggeren for «en gjennomgang av saken». Nemnda legger til grunn at det med «saken» refereres til varmeanlegget. Reklamasjonen som gjelder terrassen avviser entreprenøren da setningene skyldes mangler ved grunnarbeidene som forbrukerne selv har utført. Da det fortsatt gjenstår arbeider som forbrukerne mener at entreprenøren skal utbedre, kontakter de en takstmann som i mars 2020 skriver en rapport hvor feil, mangler og gjenstående arbeider oppsummeres. Rapporten sendes til entreprenøren med krav om utbedring av varmeanlegg/varmepumpe, terrasse i 1. etg. og takoverbygg i 2. etg. samt montering av manglende stigetrinn på taket. Alternativt krever de et prisavslag på kr 365 625 inkludert merverdiavgift. Entreprenøren avviser forbrukernes krav med unntak av at han vil utbedre mangler ved varmepumpen. Partene kommer etter dette ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 21. mai 2020 med krav om:

1. Kontroll og evt. utbedring av varmeanlegg/varmepumpe.
2. Utbedring av terrasse i 1. etg.
3. Utbedring av takoverbygg over terrasse i 2. etg.
4. Montering av manglende stigetrinn på taket.

Alternativt krever de prisavslag på kr 365 000 inkludert merverdiavgift. Evt. kostnader til utbedring av varmeanlegget er ikke medtatt og vil komme i tillegg.

2.2 Varmeanlegg/varmepumpe.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne opplever trykkfall i varmeanlegget og reklamerer den 15. oktober 2018. De viser til at reklamasjonen også ble fremsatt i januar måned samme år (dette er ikke dokumentert). Etter at entreprenøren hadde forsøkt å utbedre feilen var det fortsatt trykkfall og forbrukerne engasjerte derfor en ekstern servicemann for kontrollere varmeanlegget. Servicemannen oppdaget at varmepumpen var justert opp til et høyere trykk enn anbefalt og at det mest sannsynlig er en lekkasje i varmeanlegget. Forbrukerne krever deretter at entreprenøren retter feilen samt at han dekker utgifter til servicemann med kr 1 375.

Takstmannen som forbrukerne har engasjert konkluderer i sin rapport den 29. mars 2020 med at «*Varmeanleggets kurser må lekkasjetestes og hele anlegget må sjekkes for feil*». Kostnader til kontroll av varmeanlegget har han stipulert til kr 6 875 inkludert merverdiavgift, men han har ikke stipulert kostnader til utbedring av varmeanlegget. Rapporten sender forbrukerne til entreprenøren den 31. mars 2020.

I tilsvaret den 23. september 2020 fastholder forbrukerne kravet om utbedring, men fremhever at det nå er dialog mellom partene om en løsning.

I tilsvaret den 1. desember 2020 påpeker forbrukerne at trykket fram til i dag har vært noe ustabil slik at en tilfredsstillende utbedring av mangelen først kan konstateres om ca. 14 dager. For øvrig fastholdes kravet om at entreprenøren skal dekke dokumenterte kostnader til servicemann med kr 1 375 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren har etter at forbrukerne reklamerte over trykkfall i varmeanlegget gjennomført en trykktest hvor det ble påvist lekkasje i en av kursene. Lekkasjen er nå utbedret og entreprenøren anfører at forholdet er lukket.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren bekrefter at han har utbedret varmeanlegget, men forbrukerne tar forbehold om at de først kan bekrefte dette «*etter ca. 14 dager*». På forespørsel fra nemndas sekretær opplyser forbrukerne den 10. desember 2020 (som er «*etter ca. 14 dager*») at det fortsatt er trykkfall og derfor fortsatt må være en lekkasje i varmeanlegget. Nemnda forutsetter at entreprenørens bekreftelse på at varmeanlegget skal utbedres fortsatt står ved lag og at en vellykket utbedring derfor må være utført og dokumentert innen den 1. mai 2021.

Kostnadene som forbrukerne har hatt til servicemann var etter nemndas syn nødvendige «*til konstatering av mangelen*», jf. buofl § 32 fjerde ledd. Forbrukeren har derfor rett til å få disse kostnadene dekket med kr 1 375.

Konklusjon: Entreprenøren skal innen den 1. mai 2021 tette og dokumentere at varmeanlegget er utbedret. Entreprenøren skal også dekke forbrukernes utgifter til servicemann med kr 1 375.

2.3 Mangler ved terrassen i 1. etg.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer ved ettårsbefaringen den 26. mai 2015 på mangler ved terrassen. Protokollen er nesten uleselig, men forbrukerne anfører at ett av de reklamerte forholdene gjelder terrassen i 1. etg.

Den 22. oktober 2015 gjentar forbrukerne at det er mangler ved terrassen. Gulvet svikter, mest sannsynlig fordi terrassen er underdimensjonert. Utbedringsarbeidet som entreprenøren har gjort ved punktfundamentene er mangelfullt utført selv etter flere mislykkede forsøk på utbedring («*etter-reparert ca. 10 ganger*»).

Forbrukerne gjentar reklamasjonen og kravet om utbedring den 8. november 2015 og den 15. oktober 2018.

Da forbrukeren ikke når frem med kravet om utbedring, engasjerer de en takstmannen som i sin rapport den 29. mars 2020 konkluderer med at «*Terrassen er bygget på ustabil grunn som*

ikke er frostsikret. Terrassen har et største planhetsavvik på 5,5 cm og må rives. Det må deretter bygges en ny terrasse som fundamenteres på frostsikker grunn». Kostnader til riving, bortkjøring og oppføring av 85 m² ny terrasse er stipulert til kr 259 375 inkludert merverdiavgift (kr 20 000 + 162 500 + 25 000 eks. mva.). I tillegg kommer en 7% andel av kr 25 000 inkludert merverdiavgift for rigg og drift, som utgjør kr 18 156. Totalt kr 277 531. Kravet om utbedring fastholdes og rapporten sendes til entreprenøren den 31. mars 2020.

I tilsvar den 23. september 2020 og den 1. desember 2020 gjentar forbrukerne sine anførsler og krav. De viser til leveransebeskrivelsen hvor det på sidene 7, 8 og 9 står at entreprenøren har ansvaret for tilstrekkelig fundamentering av terrassens søylefundamenter. Denne forståelsen av teksten i leveransebeskrivelsen bekreftes også av takstmannen i en e-post den 22. september 2020. Forbrukerne fremhever videre at sideentreprenøren riktig nok har utført grunnarbeidene, men entreprenøren skal stå for prosjektering og utførelse av terrassens søylefundamenter.

Entreprenøren påpeker at forbrukerne reklamerte over mangler på terrassen første gang den 31. oktober 2018 og at forholdet deretter ble utbedret og godkjent av forbrukerne. Siden forbrukerne nå reklamerer over setninger, skyldes dette mest sannsynlig mangler ved grunnarbeidene som forbrukerne selv er ansvarlig for. Entreprenøren avviser derfor kravet om utbedring den 15. november 2019.

I tilsvar den 25. juni 2020 og den 14. oktober 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet skal avvises.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren utbedrer terrassen i 1. etg. fordi den har seget ca. 5,5 cm i fremkant. Alternativt krever forbrukerne et prisavslag på kr 277 531 inkludert merverdiavgift. Entreprenøren har avvist kravet da manglende frostsikring av søylefundamentene er forbrukernes ansvar.

Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at *«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...».*

Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen og hva man evt. kunne observere ved en befaring på tomten. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Partene synes å være enige i at det er fundamenteringen av som er årsak til setningene, men uenige i hvem det er som har ansvaret for dette. I leveransebeskrivelsen står det på side 7 at entreprenøren har ansvaret for tilstrekkelig fundamentering av terrassens utvendige søylefundamenter *«i henhold til gjeldende forskriftskrav».* Dette gir ikke noe entydig svar på spørsmålet. Derimot fremkommer det av gjennomføringsplanen som entreprenøren har utarbeidet, at han er ansvarlig for fagområdet *«Prosjektering av byggeteknikk»* med ansvarsområde *«Prosjektering av tømrerarbeider med tilhørende detaljer. Omfatter fastlegging av grunntrykk og krav til markisolasjon».*

Av den samme gjennomføringsplanen fremkommer det at ansvarsområdet til forbrukernes sideentreprenør (grunnentreprenøren) er *«Utførelse av utgraving, masseutskifting,*

komprimering, avretting av fundament, tilbakefylling mot grunnmur, grovavretting av tomt med fallforhold og eventuell drenering og støttemurer og overvann».

Ut fra de opplysning som er gitt er det vanskelig for nemda å avgjøre om fundamentenes setning skyldes mangelfull komprimering av grunnen eller mangler ved selve fundamentet inklusiv frostisoleringen. Etter nemdas syn har uansett entreprenøren ansvaret for setningen da han etter avtalen har ansvaret for «*fastlegging av grunntrykk og krav til markisolasjon*». Dersom entreprenøren var i tvil om grunnens beskaffenhet og/eller komprimering burde han tatt tydelig forbehold om dette. Entreprenøren har i tillegg utført flere utbedringer av terrassen uten å frasi seg ansvaret for mangelen.

Entreprenøren har avvist å utbedre manglene og har derfor tapt sin utbedringsrett jf. buofl § 32. Forbrukeren har da krav på prisavslag, jf. buofl § 33. Det foreligger en takst på utbedring av terrassen på kr 277 531 inkl. mva. som nemnda har forholdt seg til, og som tilkjennes forbrukeren.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og tilkjennes en prisavslag på kr. 277 531 inkl. mva.

2.4 Mangler ved takoverbygg over terrassen i 2. etg.

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren utbedrer setninger på takoverbygget over terrassen i 2. etg. Evt. krever de et prisavslag på kr 31 250 inkludert merverdiavgift. I tillegg kommer en 7% andel av kr 25 000 inkludert merverdiavgift for rigg og drift som utgjør kr 1 750. Totalt kr 33 000. Entreprenøren har avvist kravet da reklamasjonen skyldes manglende frostsikring av søylefundamentene som er forbrukernes ansvar.

Partens anførsler er i all hovedsak de samme som under pkt. 2.3.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Hvorvidt det foreligger en mangel, må også her avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...*».

Nemnda vil først bemerke at dette tvistepunktet og tvisten som gjelder terrassen i 1. etg. (pkt. 2.3) skyldes mangler ved de samme fundamentene. Takoverbygget og terrassene i både 1. etg. og i 2. etg. er fundamentert på samme punktfundamenter.

Da forbrukerne får medhold i tvisten som gjelder terrassen i 1. etg. (pkt. 2.3), får de også medhold i dette tvistepunktet slik som beskrevet i pkt. 2.3.2.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og tilkjennes en prisavslag på kr. 33 000 inkl. mva.

2.5 Manglende stige-trinn for feier på taket.

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer den 13. november 2019 over manglende stige-trinn for feier på taket og entreprenøren bekrefter at han vil montere disse. Senere avviser entreprenøren reklamasjonen som for sent fremsatt. Forbrukerne krever deretter at entreprenøren betaler dokumenterte utlegg til montering av stige-trinnene med kr 3 062,50.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne mottok i september 2020 en rapport fra feiervesenet om manglende stige-trinn for feier på taket og krever at entreprenøren monterer disse manglende stige-trinnene.

Entreprenøren bekrefter først at han vil montere stige-trinnene, men avviser senere reklamasjonen som for sent fremsatt. Forbrukerne engasjerer da etter forutgående varsel, en annen håndverker som i oktober 2020 monterte de manglende stige-trinnene. Forbrukerne krever nå at entreprenøren betaler dokumenterte utlegg med kr 3 062,50.

Nemnda vil først påpeke at det ikke kan forventes at en forbruker har detaljkunnskap om bestemmelsene i teknisk forskrift, herunder krav til stige-trinn på taket for feier. Da feieren gjorde forbrukerne oppmerksom på mangelen, reklamerte de «*innen rimelig tid*», jf. buofl § 30 første ledd, og har derfor reklamert rettidig. Nemnda vil også bemerke at dersom krav i teknisk forskrift ikke er oppfylt, er dette å anse som uaktsomt og forbrukeren har av den grunn også reklamert i tide.

Nemnda vil deretter påpeke at manglende stige-trinn for feier på taket er en mangel, jf. buofl § 25, og viser til TEK10 § 15-3 «*Røykkanal og skorstein*» annet ledd bokstav g) hvor det står at «*Røykkanal og skorstein skal ha tilfredsstillende mulighet for feiing og uttak av sot*».

I veiledningen til annet ledd bokstav g) fremkommer det at: «*Røykkanal og skorstein skal være tilgjengelig for tilsyn og feiing og uttak av sot. Arbeidsmiljøloven med forskrifter setter krav til takstige og eventuelle feierplataer og trinn for feier*».

Entreprenøren har i utgangspunktet utbedringsrett, jf. buofl § 32. Da han avviste reklamasjonen måtte forbrukerne engasjere en annen håndverker som monterte de manglende stige-trinnene for å få feid pipen. Etter nemndas syn har entreprenøren ved først å bekrefte at han vil utbedre men senere avvist reklamasjonen, tapt retten til utbedring og forbrukerne har derfor rett til prisavslag jf. buofl § 33, som er dokumentert til kr 3 062,50.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og har derfor rett til prisavslag som er dokumentert til kr 3 062,50 inkludert merverdiavgift, jf. buofl § 33.

2.6 Kostnader til dokumentasjon av manglene

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever dekket kostnader til takstmann og til advokat. Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

2.6.2 Nemndas synspunkter

a) Kostnader til takstmann

Forbrukeren krever å få dekket kostnader til takstmann med kr. 4 062. Entreprenøren har ikke kommentert kravet. Det følger av buofl § 32 fjerde ledd andre setning, at entreprenøren skal bære utgifter til «*konstatering av mangelen*». Takstmannen har vurdert flere forhold enn de som er fremsatt klagen. Nemnda kommer til at forbrukerne skal få dekket utlegg til takstmann i de tvistepunktene de har fått medhold i sine krav. Etter en skjønnsmessig vurdering kommer nemnda til at beløpet skal settes til kr 2 000 inkludert merverdiavgift.

b) Advokathonorar

Når det derimot gjelder advokatutgiftene, må disse etter nemndas oppfatning bæres av forbrukeren. Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk

assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

Konklusjoner: Forbrukerne får delvis medhold og entreprenøren skal betale utgifter til takstmann med kr 2 000 inkludert merverdiavgift, men forbrukerne får ikke medhold i kravet om å få dekket advokatutgifter.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal innen den 1. mai 2021 dokumentere at varmeanlegget er utbedret. Entreprenøren skal også dekke forbrukernes utgifter til servicemann med kr 1 375 inkludert merverdiavgift.
- Forbrukeren får medhold i at det er mangler ved terrassen i 1. etg. og tilkjennes et prisavslag på kr 277 531 inkl. mva.
- Forbrukeren får medhold i at det er mangler ved takoverbygget og terrassen i 2. etg. og tilkjennes et prisavslag på kr 33 000 inkl. mva.
- Forbrukerne får medhold i at det mangler stige-trinn for feier på taket og tilkjennes et prisavslag på kr 3 062,50 inkludert merverdiavgift.
- Forbrukerne får delvis medhold og entreprenøren skal betale utgifter til takstmann med kr 2 000 inkludert merverdiavgift, men forbrukerne får ikke medhold i kravet om å få dekket advokatutgifter.