

Protokoll i sak 1270/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 28. juni 2021

Saken gjelder: Krav om erstatning pga. bygningsmessige feil og mangler.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne inngår den 20. februar 2020 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da et modulhus som er en «standard enebolig» i henhold til entreprenørens leveransebeskrivelse og tegninger som vedlegg til kontrakten.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 2 210 040 inkludert merverdiavgift, hvorav endringer i fra standardleveransen er inkludert med kr 268 640.

Planlagt leveringsuke fastsettes i flg. kontrakten av entreprenøren når igangsettingstillatelse er innvilget. Videre står det i kontraktens pkt. 9 at entreprenøren skal ha boligen klar til overtagelse 536 kalenderdager, inkludert 35 dager til forbrukerens egeninnsats, etter at igangsettingstillatelse er gitt, forbrukerne har gitt entreprenøren melding om at sikkerhet er stilt og evt. forbehold er bortfalt.

Forbrukeren fremhever i klagen at det en uke før overtagelsen (den 26. august 2020) ble gjennomført en befaring der det ble konstatert at mye arbeid fortsatt gjensto. Entreprenøren lovte imidlertid at dette skulle være i orden til overtagelsen.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 2. september 2020.

I september 2020 skriver forbrukerne i en e-post til entreprenøren at det meste av det arbeidet som ble lovet ferdigstilt til overtagelsen fortsatt ikke er utført. Videre påpeker forbrukerne at flere vesentlige påpekte feil og mangler ikke er inntatt i protokollen. Bla. er ikke FDV-dokumentasjon mottatt og særlig fremhever forbrukerne mangler ved malerarbeidene samt skader og flekker på gulvene. På grunn av disse omstendighetene må forbrukerne utsette innflytting og krever kompensasjon på 10 % av kontraktssummen «for å kunne finne andre aktører som er mer profesjonelle».

Da entreprenøren ikke svarer, purrer forbrukerne ham i e-post den 11. september 2020 og den 16. oktober 2020. I sistnevnte e-post har forbrukerne satt opp en oversikt over de arbeidene som fortsatt ikke er utført. De nevner bla. at kun «et par» av de fem lekkasjepunktene i yttertaket som ble reklamert i byggeperioden er utbedret. Utbedring etter vannlekkasje i bjelkelag mellom 1. etg. og 2. etg. er ikke tilfredsstillende utført. Entreprenøren har akseptert å skifte ut gulvet, men ikke utført arbeidet. Forbrukerne påpeker også at entreprenørens manglende stedlig oppfølging i byggeperioden er årsaken til de fleste feil og mangler.

Partene kommer ikke til enighet og den 2. desember 2020 fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda. De krever erstatning på 10 % av kontraktsummen, alternativt 5% dersom entreprenøren skifter ut gulv og tapet.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 26. januar 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 22. februar 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen Byggblankett 3425, som partene inngår den 20. februar 2020.

Forbrukerne kjøper da et modulhus som er en «*standard enebolig*» i henhold til entreprenørens leveransebeskrivelse og tegninger som vedlegg til kontrakten.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 2. september 2020 med et betydelig antall feil og mangler.

Den 4. september 2020 skriver forbrukerne i en e-post til entreprenøren at det meste av det arbeidet som ble lovet ferdigstilt til overtagelsen fortsatt ikke er utført. Videre påpeker forbrukerne at flere reklamerte feil og mangler som ble påpekt ved overtagelsen ikke er inntatt i protokollen. Bla. er ikke FDV-dokumentasjon mottatt og særlig fremhever forbrukerne mangler ved maler- og byggtapetserarbeidene og ved tregulvene. På grunn av disse omstendighetene må forbrukerne utsette innflytting i minst to uker og krever kompensasjon på 10 % av kontraktssummen «*for å kunne finne andre aktører som er mer profesjonelle*». Forbrukerne har da «*kastet malerne på dør*» på grunn av særdeles dårlig arbeid. Alternativt krever de kompensasjon på 5 % av kontraktssummen dersom entreprenøren skifter ut tregulvet og utbedrer maler- og byggtapetserarbeidene.

Entreprenøren svarer ikke på forbrukernes henvendelse og forbrukerne fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 2. desember 2020.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerte allerede før overtagelsen på flere feil og mangler som entreprenøren ikke utbedret, og som derfor ble gjentatt ved overtagelsen den 2. september 2020. På grunn av disse omstendighetene/entreprenørens manglende oppfølging, måtte forbrukerne utsette innflytting og krever nå kompensasjon på 10 % av kontraktssummen «*for å kunne finne andre aktører som er mer profesjonelle*». Alternativt krever de kompensasjon på 5 % av kontraktssummen dersom entreprenøren skifter ut tregulvet og utbedrer maler- og byggtapetserarbeidene.

I tilsvaret den 22. februar 2021 gjentar forbrukerne sine anførsler og påpeker at enkelte reklamerte forhold i overtagelsesprotokollen er signert av entreprenøren som utført uten at det er riktig. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Forbrukerne påpeker også at de har måtte utsette innredning av 2. etg. på grunn av lekkasjer og at de måtte velge et nytt og dyrere undertak for å hindre evt. nye lekkasjer. Forbrukerne

påpeker (reklamerer) videre at de i forbindelse med isolering av yttertaket oppdaget at ytterveggen ved arken er 3,5 cm ute av lodd og takstolene er 5 cm ute av lodd.

Avslutningsvis opplyser forbrukerne om at de har hatt et nytt malerfirma på befaring som vil foreta de utbedringene som er reklamert. Når det gjelder reklamasjonen på skeiv vinduskarm i bad og skeiv dørkarm til bod på bad som ble fremsatt den 16. oktober 2020, påpeker forbrukerne at disse ikke for sent fremsatt. Kravet om erstatning fastholdes.

Entreprenøren fremhever i tilsvaret den 26. januar 2021 at partene i det alt vesentlige er enige om mangelsutbedring, men han avviser forbrukernes krav om erstatning. Entreprenøren påpeker at de fleste feil og mangler som ble reklamert ved overtagelsen ble rettet i de etterfølgende ukene. Reklamasjonen som gjelder skeive dør- og vinduskarmer avvises som for sent reklamert. Reklamasjonen som gjelder ytterveggen ved arken som er 3,5 cm ute av lodd og takstolene som er opptil 5 cm ute av lodd, har ikke entreprenøren kommentert.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Innledning

Forbrukeren krever erstatning på 10 % av kontraktsummen på grunn av entreprenørens mangelfulle utbedring og oppfølging, alternativt 5 % dersom entreprenøren skifter tregulv og utbedrer maler- og byggtapetserarbeidene.

Entreprenøren har avvist erstatningskravet, men bekreftet at han vil skifte ut tregulvet, utbedre maler- og tapetserarbeidene og utbedre riper i radiator og i benkeplate. Reklamasjonen som gjelder rust i takrenner vil han vurdere i forbindelse med ettårsbefaringen før han evt. aksepterer dette som en mangel. Reklamasjonen som gjelder skeive dør- og vinduskarmer avvises som for sent fremsatt seks uker etter overtagelsen. Reklamasjonen som gjelder ytterveggen ved arken som er 3,5 cm ute av lodd og takstolene som er opptil 5 cm ute av lodd, ble først fremsatt den 22. februar 2021, men entreprenøren har ikke kommentert disse. Entreprenøren innrømmer også prisavslag på grunn av skadet veggplate på badet og ber om at Boligtvistnemnda fastsetter beløpet.

2.3.2 Kompensasjon i forbindelse med utførte reklamasjonsarbeider

Nemnda viser først til buofl § 32 andre ledd hvor det står at «...entreprenøren har krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting».

Etter nemndas syn er det ikke fremlagt dokumentasjon som viser at retting av feil og mangler har tatt uforholdsmessig lang tid eller har vært til vesentlig ulempe for forbrukerne. Forbrukerne må selv ta ansvaret for at de valgte å utsette innflytting i en til to uker etter at de overtok boligen. De fleste feil og mangler er i flg. entreprenøren utført i de første ukene dog ikke senere enn ca. tre månedene etter overtagelsen. I den forbindelse kan det vises til synspunktene i HR-2021-668 «Skjeggkredommen». Forbrukerne har ikke kommentert tidsangivelsen og nemnda legger derfor til grunn at denne beskrivelsen er riktig og retting er etter nemndas syn utført «innen rimelig tid», jf. buofl § 32 tredje ledd.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om erstatning/prisavslag på grunn av entreprenørens mangelfulle utbedring og oppfølging.

2.3.3 Reklamasjonsarbeider hvor det er uenighet om tidspunktet for utbedring

Reklamasjonene som gjelder mangler ved tapetserarbeidene, dårlig sveiseskjøt på våtromstapet i boden bak bad, skader på tregulv, riper på radiator og riper på benkeplate i kjøkken har partene i flg. entreprenøren, blitt enige om at skal utbedres i forbindelse med ettårsbefaringen eller når forbrukerne har innredet loftsetasjen. Forbrukerne har ikke kommentert tidspunktet for utførelsen og nemnda legger derfor til grunn at tidspunktet og arbeidet omfang er omforent mellom partene.

Når det gjelder øvrige mangler ved kjøkkeninnredningen legger nemnda til grunn at entreprenørens anførsel om at det her dreier seg om materiell som er til overs er riktig, da forbrukeren ikke har hatt innsigelser mot dette.

Konklusjon: Entreprenøren skal utbedre de avtalte manglene ved tapetserarbeidene, dårlig sveiseskjøt på våtromstapet i boden bak bad, riper på radiator og riper på benkeplate i kjøkken samt skifte ut tregulv etter avtale med forbrukerne, senest den 1. september 2021.

2.3.4 Rust i takrenner

Forbrukerne reklamerer den 16. oktober 2020 over rust i takrenner. Entreprenøren vil vurdere hvorvidt dette er en mangel i forbindelse med ettårsbefaringen.

Nemnda finner at forbrukerne skal få medhold forutsatt at de kan påvise ovenfor entreprenøren at det er rust i takrennene.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold dersom de kan påvise ovenfor entreprenøren at det er rust i takrennene.

2.3.5 Skeive dør- og vinduskarmen

Forbrukerne reklamerer den 16. oktober 2020 over skeive dør- og vinduskarmen på bad- og boddører. Entreprenøren avviser reklamasjonen som for sent fremsatt seks uker etter overtagelsen.

Nemnda vil først ta stilling til om forholdet utgjør en mangel og viser til den fotodokumentasjon som er fremlagt. Her fremkommer det tydelig at dørene er skjevt montert. Det foreligger derfor en mangel; forbrukerne får medhold og entreprenøren skal rette forholdet. Det kan ikke forventes at en forbruker oppdager og deretter reklamerer over en slik mangel ved overtagelsen og nemnda kommer til at forbrukerne ikke har reklamert for sent.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold.

2.3.6 Ytterveggen ved ark og takstoler som er ute av lodd.

Forbrukerne reklamerer den 22. februar 2021 over yttervegg ved arken som er 3,5 cm ute av lodd og takstoler som er opptil 5 cm ute av lodd. Nemnda legger til grunn at de avvikene som forbrukeren har målt er korrekt. Entreprenøren har ikke kommentert forholdet.

a) yttervegg ved ark

Etter nemndas syn er loddavviket en mangel og entreprenøren har krav på prisavslag lik kostnadene ved retting, jf. buofl § 33 andre ledd første punktum. Det er vanskelig for nemnda å vurdere prisavslaget da det ikke er fremlagt noen dokumentasjon, men nemnda kommer til at prisavslaget skjønnsmessig skal settes til kr 20 000.

b) takstoler

I dette tvistepunktet må entreprenøren først og fremst dokumentere at avviket ikke svekker konstruksjonen. Dersom det skulle vise seg å være tilfelle, må forholdet utbedres. Hvis ikke har forbrukeren krav på prisavslag, jf. buofl §33 andre ledd andre punktum, som nemnda skjønnsmessig setter til kr 10 000.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale et prisavslag på kr 30 000. Entreprenøren skal også dokumentere at loddavviket på takstolene ikke svekker konstruksjonen. Dersom loddavviket svekker konstruksjonen, skal forholdet utbedres og det skal ikke betales prisavslag på kr 10 000.

2.3.7 Sprekker og åpne fuger i veggfolien over dører på bad.

Forbrukerne reklamerer ved overtagelsen over sprekker og åpne fuger i veggfolien. De påpeker at forholdet ikke er utbedret selv om det er signert som utført (av entreprenøren) på overtagelsesprotokollen.

Nemnda viser til den fotodokumentasjon som forbrukerne har fremlagt og legger til grunn at det her kun dreier seg om sprekker i veggfolien over dørene til badet. Nemnda finner at forholdet ikke er utbedret. Entreprenøren har derfor mistet sin utbedringsrett og forbrukeren har krav på prisavslag, jf. buofl § 33 andre ledd andre punktum. Det er ikke fremlagt noen takst eller sakkyndig vurdering av utbedringskostnadene og nemnda er derfor henvist til å gjøre en skjønnsmessig vurdering av hva utbedringen vil koste. Etter nemndas skjønn skal prisavslaget settes til kr 10 000.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 10 000.

2.3.8 Skadet veggplate på badet

Når det gjelder kravet om prisavslag på grunn av skadet veggplate på badet, har entreprenøren bedt om at Boligtvistnemnda fastsetter beløpet. På bakgrunn av den fotodokumentasjon som er fremlagt kommer nemnda til at et passende prisavslag er kr 5 000.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om erstatning/prisavslag på grunn av entreprenørens mangelfulle utbedring og oppfølging.
- Entreprenøren skal utbedre tapetserarbeidene, dårlig sveiseskjøt på våtromstapet i boden bak bad, riper på radiator og riper på benkeplate i kjøkken og skifte ut tregulv etter avtale med forbrukerne, senest den 1. september 2021.
- Forbrukerne får medhold i at rust i takrenner utgjør en mangel, men må påvise rust.
- Forbrukerne får medhold i at skeive dør- og vinduskarmer på bad- og boddører utgjør en mangel. Entreprenøren skal utbedre forholdet.
- Forbrukerne får medhold i at loddavviket på yttervegg ved ark og på takstoler utgjør en mangel og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 30 000. Entreprenøren skal også dokumentere at loddavviket på takstolene ikke svekker konstruksjonen. Dersom loddavviket svekker konstruksjonen, skal forholdet utbedres og det skal ikke betales prisavslag på kr 10 000.
- Forbrukeren får medhold i at sprekker og åpne fuger i veggfolien ikke er utbedret som avtalt og entreprenøren skal derfor innrømme et prisavslag på kr 10 000.
- Forbrukeren får medhold i kravet om prisavslag på grunn av skadet veggplate på badet og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 5 000.