

Protokoll i sak 1293/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. oktober 2021

Saken gjelder: Reklamasjon diverse bygningsmessige feil og mangler. Krav om utbedring og prisavslag.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 10. mars 2015 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da en enebolig med dobbel garasje i samme bygning. Grunnarbeider, betongarbeider, rørlegger- og elektrikerarbeider, kjøkkeninnredning samt maler- og byggtapetserarbeider inngår ikke i avtalen.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 3 200 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er bla. entreprenørens tilbud datert den 27. januar.

Endringsavtale nr. 1 som omfatter diverse bygningsmessige endringer, er undertegnet den 11. april 2016.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 15. november 2016. I protokollen er det inntatt flere forhold som forbrukerne reklamerer over.

Ettårsbefaring ble gjennomført den 20. november 2017. I denne protokollen er det også inntatt flere forhold som forbrukerne reklamerer over. Noen reklamasjoner er nye mens andre er tidligere reklamerte forhold.

Forbrukerne er ikke fornøyd med entreprenørens utbedringsarbeider og den 4. april 2018 blir det avholdt en befaring i boligen hvor forbrukerne og entreprenøren var tilstede. I rapporten fra befaringen som er vedlagt flere foto, skisser og tegninger står det:

«Gjennomgang av utestående etter ettårsbefaring samt påvist fuktighet over terrasse i flg. vedlagte bilder. Følgende punkter blir utbedret av entreprenøren:

- 1. Fuktighet ved dør i garasje, dør fuges mellom asfaltplate og dørkarm. (jfr. pkt.7 i ettårs befaring)*
- 2. Takrenne - her skal Lindab ha egen avtale med forbrukerne. (jfr. Pkt. 17)*
- 3. Sløysrenne (gradrenne)- her tas underkledning ned i forbindelse med spikerslag bak takrenne, sjekkes ut og tilbakeføres. (jfr. 20)*
- 4. I tillegg er det dukket opp en misdannelse/fukt på spikerslag innenfor stubord over terrassen som vi konferer annen part om råd - hva dette kan være.*

- *Redegjørelse - ved utbedring av pkt. 9 skifte av veggplater her ble bryter løsnet og monteret igjen, dette bekrefter vi at vi har gjort og inntår for dette, det er ikke utført koblinger i denne sammenheng.*
- *Det var en felles forståelse for at overnevnte skulle vært utført innen 24.4.2018, dette går dessverre ikke grunnet utredninger rundt en ny oppdaget utfordring av fukt bak stubord, og dato vil en komme tilbake til så snart forslag til løsning foreligger.»*

Forbrukerne engasjerer deretter Takst Sør AS som etter en befaring i boligen den 31. mai 2018 utarbeider en reklamasjonstakst. I denne rapporten datert den 4. juli 2018, har takstmannen gjort vurderinger av «svikt og feil med vurdering av årsak/skadeomfang og utbedringskostnader». Totale utbedringskostnader er vurdert til kr 127 000 eksklusive merverdiavgift. Kostnader til takstmann er kr 19 278 eksklusive merverdiavgift for 13 timers arbeid.

Reklamasjonstaksten oversendes til entreprenøren som den 9. august 2018 avviser de fleste forholdene som takstmannen påpeker. Entreprenøren erkjenner imidlertid bla. at deler av belistningen, takrenner, utettheter i taktekingen og utett ytterdør ved garasjen utgjør mangler. Han foreslår å utbedre disse forholdene alternativt å utbetale kr 50 000 inklusive merverdiavgift slik at forbrukerne selv kan benytte andre håndverkere til å foreta arbeidet. Dersom forbrukerne ikke aksepterer en av disse løsningene, foreslår entreprenøren at saken oversendes til Boligtvistnemnda.

Forbrukerne avviser tilbudet om prisavslag og fastholder at alle mangler i takstrapporten skal utbedres, mens entreprenøren fastholder avvisingene med unntak av at han ønsker å utbedre:

- *«Løsnet hjørnelist på loft.*
- *Romtemperatur på vaskerom/teknisk rom. Her har vi ikke fått tilbakemelding fra Dere om foreslått løsning aksepteres.*
- *Takrenner. Vi utbedrer iht. beskrivelse fra Lindab (leverandør av takrenner).*
- *Taktekking. Utbedres slik beskrevet i pkt. 6, og iht. rapport i etterkant av befaring 04.04.2018*
- *Utett ytterdør garasje utbedres.*
- *Isolering av loft iht. rapport etter befaring 04.04.2018.*
- *Nytt punkt: Stigetrinn; sjekkes og utbedres om nødvendig.»*

I perioden høsten 2018 til høsten 2020 utveksler partene flere e-poster uten å komme til enighet.

I forbindelse med vannlekkasje i boligen helt tilbake i (den 17.) januar 2018, kontakter forbrukeren sitt eget forsikringsselskap som den 23. november 2020 besiktiger skadene og det noe av arbeid som entreprenøren har gjort. Deretter utarbeider takstmannen en skaderapport hvor det fremkommer at fuktskadene er forårsaket av utettheter i undertaket. Dette har ført til vanninntrenging i gesimskassen. Det ble også registrert en utetthet ved garasjedøren og en konstruksjonsfeil på kjølerommet. Skadeårsakene er ifølge takstmannen «håndverkerfeil». Videre skriver takstmannen at entreprenøren har forsøkt å utbedre både utvendig og innvendig feil uten å lykkes og han ønsker derfor ikke å foreta seg noe mer. Takstmannen har ikke registrert noen følgeskader innvendig annet enn en fuktig bunnsvill mulig fukt ved dør. Kostnader til utbedring av vannlekkasjen i taket/gesimskassen er estimert til kr 60 000. Utbedring av utettheter ved garasjedøren er estimert til kr 10 000. Utbedring av kjølerommet

som ikke er bygget som «rom i rommet» er estimert til kr 50 000. Totale utbedringskostnader utgjør da kr 120 000 eksklusive merverdiavgift.

Forbrukerne har også innhentet tilbud fra andre entreprenører på utbedring av de påpekte manglene. Utbedring av taklekkasjen er her priset til kr 168 600 inklusive merverdiavgift og utbedring av utettheter ved garasjedøren samt utbedring av kjølerommet er priset til kr 170 000 inklusive merverdiavgift

Den 25. oktober 2020 sender forbrukerne en e-post til entreprenøren med en oversikt over de feil og mangler som de anfører at entreprenøren har akseptert at han skal utbedre:

- Vannlekkasjer i taktetting. Her er også trevirket skadet etter fire år med vanninntrenging.
- Vannlekkasje i ytterdør garasje. Her er også trevirket skadet etter fire år med vanninntrenging.
- I forbindelse med utskifting av takrenner ble det fjernet beskyttelse som ligger under mønestein i hjørnene - denne må monteres. Her er nå trevirket helt åpent. (takrenner er en del av det som er erkjent)
- Romtemperatur på vaskerom. Utbedringer som er utført fungerer ikke. Når viften starter så stopper denne ikke igjen. For å stoppe den må en fysisk endre innstillingen på temperaturen på føleren.
- Vinduslisting i stue og kjøkken. I forbindelse med det reklamasjonsarbeidet som ble utført er det påpekt feil i lister. Dette gjelder lister i kjøkkenvindu karnapp sprekker opp, list i stue mangler innfesting, sammenføring av list i stue og list i stue slipper maling/ bobler opp.
- Hjørnelister som slipper, noen ble limt og resterende gjenstår. Dette skulle utføres 04.06.2020 men kunne ikke gjennomføres på grunn av feil bestilte lister fra Entreprenøren. Listene ble forøvrig lovet fikset i mail datert 22.11.2019. Det vi si at det har tatt mer enn 11 måneder å utbedre og vi er enda ikke ferdige.
- Kjøleromsdør som ikke holder tett og slipper på magneten.
- Feil monteringshøyde på kjøleroms aggregat.
- Feil i stuetak som ble forsøkt rettet opp fra loftet.
- Tofløyet-terrassedør som «henger», samt dørterskel til denne. Her er foretatt justeringer ved tidligere anledninger og således et erkjent forhold.
- Vederlag for takstmann i henhold til avtale med Rune Gåsland. Beløpet på kr 19 278 innbetales på kontonummer xxxxx med betalingsfrist 04.11.2020.
- Skade på skyvedøren i gangen har oppstått etter utskiftingene av gulvlistene utført av byggefirma «Navn» (som entreprenøren har engasjert til å utføre reklamasjonsarbeid) som reklamasjonsarbeid. Regner derfor denne som en del av det som er godkjent. Ikke befart av representant for entreprenøren etter at reklamasjonsarbeidet er utført på gulvlistene.

Følgende nye punkt er ikke avklart:

- Knirk i trapp opp til loft.
- Hjørnelister i gangen som er løse, stiftene er satt slik at de ikke treffer vegg/ trevirke. Vist for byggefirma «Navn» den 04.06.2020.
- Manglende tetting av gjennomføringer i vegg under vasker i våtsone. Vist for byggefirma «Navn» den 04.06.2020.

Følgende feil og mangler er det uenighet om:

- Skjevheter i stuetak som det ikke er gjort forsøk på å fikse.
- Gulvlister på kjøkken/soverom
- Taket på bad loft nord som det er heng på.
- Utvasking, rydding og tilstedeværelse i forbindelse med reklamasjonsarbeid. 70 timer av kr 230,-. Totalt kr 16 100.

Entreprenøren har engasjert byggefirma «Navn» til å utføre reklamasjonsarbeider og forbrukerne påpeker at de ved flere anledninger (seks ganger) har etterlyst tilbakemeldinger på reklamasjonsarbeid utført av byggefirma «Navn». Selv om forbrukerne har ønsket en gjennomgang av utført reklamasjonsarbeid har ikke entreprenøren befart arbeidene siden 31. august 2018. Det vil si at det er over to år siden han har vist interesse for å sjekke utført arbeid og det som gjenstår av reklamasjoner. Forbrukerne etterlyser også dokumentasjon på at kjølerommet er bygget slik som veiledningen fra Norcool beskriver.

Entreprenøren erkjenner at det kan bli vanskelig å komme til enighet med forbrukerne og den 11. november 2020 foreslår han i en e-post til forbrukerne to mulige løsninger på tvisten:

1. Forbrukerne fremmer saken for Boligtvistnemnda.
2. Forbrukerne får utbetalt kr 120 00 som fullt og endelig oppgjør. Deretter har ingen av partene ytterligere krav mot hverandre.

Den 1. desember 2020 avslår forbrukerne tilbudet om prisavslag. De er imidlertid fortsatt åpne for at entreprenøren skal utbedre reklamerte feil og mangler. Samtidig reklamerer de over fire nye forhold:

1. Vegg på WC er ikke festet i hjørnet, og hjørnelist dekker ikke platen lenger.
2. Wakaflex som er benyttet i forbindelse med overgang mellom kvister og tak er montert slik at vann blir liggende på denne. Dette er ikke i henhold til monteringsbeskrivelse for produktet, fikk vi beskjed om.
3. Kuttflater på baderoms-plater er ikke forseglet.
4. Kjølerom er ikke bygget som beskrivelse fra Norcool. Det er konstatert ved måling av veggykkelse. Skulle vært bygget som rom i rom.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda den 18. mars 2021. De krever at entreprenøren utbedrer Wakaflex i overganger på tak som vann blir liggende på, og forseglar kuttflater på baderomspaneler samt utbetaler prisavslag på kr 439 853 (se tabellen under). Klagen er vedlagt flere foto av de reklamerte forholdene.

Tilbud fra XL-Bygg datert februar 2021, på utbedring av kjølerom, WC vegger, skyvedør i gang og utbedring av terrassedør bak garasje. Dette er nye forhold som ble reklamert første gang den 1. desember 2020.	Kr 170 000
Tilbud fra Norgeshus på utbedring av vannlekkasje i tak	Kr 168 600
Gjenstående utbedringer i takstrappert fra Takst Sør AS (pkt. 1, 3 og 4)	Kr 65 875
Egeninnsats (bla. oppfølging og rydding) 70 timer a kr 230	Kr 16 100
Utlegg til Takst Sør AS for takstrappert	Kr 19 278
SUM inkludert merverdiavgift	Kr 439 853

Entreprenøren inngir tilsvaret den 22. april 2021. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 18. mai 2021. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 14. juni 2021. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 14. juli 2021 og tilleggsinformasjon den 12. august 2021. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3425 - som partene inngår den 10. mars 2015.

Avtalen gjelder oppføring av en ny enebolig med dobbel garasje i samme bygg på forbrukerens tomt. Grunnarbeider, betongarbeider, rørlegger- og elektrikerarbeider, kjøkkeninnredning samt maler- og byggtapetserarbeider inngår ikke i avtalen.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 15. november 2016. I protokollen er det inntatt flere forhold som forbrukerne reklamerer over. Entreprenøren avviser noen forhold, men ikke alle.

Forbrukerne er ikke fornøyd med entreprenørens utbedringsarbeider og det avholdes befaring i boligen den 4. april 2018 med forbrukerne og entreprenøren tilstede. Forbrukeren engasjerer også to forskjellige takstmenn som utarbeider hver sin rapport. I den ene rapporten datert den 4. juli 2018, har takstmannen gjort vurderinger av «svikt og feil med vurdering av årsak/skadeomfang og utbedringskostnader». Totale utbedringskostnader er vurdert til kr 127 000 eksklusive merverdiavgift. Kostnader til takstmann for 13 timers arbeid, kommer i tillegg med kr 19 278 eksklusive merverdiavgift.

I den andre rapporten fra november 2020, fremkommer det at skadeårsakene er «håndverkerfeil». Videre skriver takstmannen at entreprenøren har forsøkt å utbedre både utvendig og innvendig feil uten å lykkes og at han nå ikke ønsker å foreta seg noe mer. Takstmannen har ikke registrert noen følgeskader innvendig annet enn en fuktig bunnsvill mulig fukt ved dør. Totale utbedringskostnader utgjør kr 120 000 eksklusive merverdiavgift.

Forbrukerne har også innhentet tilbud fra andre entreprenører på utbedring av de påpekte manglene. Utbedring av taklekkasjen priset til kr 168 600 inklusive merverdiavgift og bytte av terrassedør ved garasje, bytte av skadet skyvedør, utbedring av WC (toalettrom) og utbedring av kjølerommet er priset til kr 170 000 inklusive merverdiavgift.

Entreprenøren fastholder at tidligere erkjente forhold skal utbedres men erkjenner at det kan bli vanskelig å komme til enighet med forbrukerne og den 11. november 2020 foreslår han to mulige løsninger på tvisten:

1. Forbrukerne fremmer saken for Boligtvistnemnda.
2. Forbrukerne får utbetalt kr 120 00 som fullt og endelig oppgjør for alle kjente feil og mangler. Deretter har ingen av partene ytterligere krav mot hverandre.

Den 1. desember 2020 avslår forbrukerne tilbudet om prisavslag. De er imidlertid fortsatt åpne for at entreprenøren skal utbedre reklamerte feil og mangler.

Partene kommer imidlertid ikke til enighet og forbrukerne fremmer saken for Boligtvistnemnda den 18. mars 2021 (s. 1-2). De krever at entreprenøren utbedrer Wakaflex på taket og forsegler kuttflater på baderomspaneler samt utbetaler prisavslag på kr 439 853 (se tabell under sakens faktiske sider). Klagen er vedlagt flere foto av de reklamerte forholdene.

2.2 Råteskader etter lekkasje i undertaket (pkt. 6 i rapporten fra Takst Sør AS)

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren utbetaler kr 168 600 inkludert merverdiavgift i prisavslag i tråd med tilbud fra Norgeshus, på grunn av råteskader etter lekkasje i undertaket. Skaden skyldes at undertaket ikke er trukket langt nok ned mot raftet.

Entreprenøren har avvist forbrukerens krav men tilbudt et mindre prisavslag. Han påpeker at forbrukernes krav om prisavslag som er basert på tilbud fra andre entreprenører, er for høyt og for omfattende. Han ber derfor om at erstatningsbeløpet i takstrapporten fra Takst Sør AS blir lagt til grunn dersom tvisten skal avgjøres av Boligtvistnemnda.

Dette tilbudet har forbrukerne avslått, men entreprenøren opplyser i telefonsamtale med nemndas sekretær at tilbudet fortsatt står ved lag.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Hvorvidt råteskader etter lekkasje i undertaket som skyldes at undertaket ikke er trukket langt nok ned mot raftet, er en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.*»

Nemnda viser til at to uavhengige rapporter fra takstmenn samt foto som er fremlagt som dokumentasjon, og kommer til at forholdet utgjør en mangel.

I rapporten fra Takst Sør AS står det på side 15/17 bla. at det flere steder er registrert diverse feil ved takteking. Bla. trekker det stedvis vann ut av gesimskasse. Det renner vann utenpå kledning under et takoverbygg (hvor regnvannet ikke treffer vegg). Forbrukeren har registrert at det har trukket inn noe regnvann på kryploft over garasje, særlig helt nederst ved en valm. Denne mangelen er ikke å anse som påregnelig og skadeomfanget og konsekvenser beskrives som følger:

«Skadeomfang:

Det kan registreres tegn til at vann har rent ned i gesimskasse, i område utenfor skyvedør i stue. Her er gesimspanel noe misfarget, og det er merker på baksida av en limtre drager under tak, hvor det ikke skal være mulig for regnvann å treffe. Takstein ble skjøvet opp ved dette området, hvorpå jeg da ved min befaringsregistrerte at tekking på undertak ikke var ført ut over pannebord bak takrenne. Dvs. at vann som trekker inn under takstein, vil kunne lande i gesimskasse. Her hvor dette ble oppdaget, er det langt inn til yttervegg på boligen, hvorpå det ikke er fare for innvendige følgeskader. For å utbedre dette må det trolig gjøres tiltak med undertaktekking, ved å føre denne lengre ut.

Mest sannsynlig vil det være nødvendig å gjøre forbedringer av undertaktekking også andre steder, der hvor det er registrert at vann har trukket inn på kryploft og der hvor det renner vann på kledning. Begge disse tilfeller er i område på frontvegg av garasjer.

Vedr. spiker som ikke treffer taksperrer, så kan dette i verste fall medføre at vann som trekker inn under takstein kan ledes inn via spikere. Normalt vil disse spikere blir skjult under sløyfer på tak. Derav er det ikke sikkert at dette blir et problem, men muligheten er til stede.

Konsekvenser:

Vann som trekker ned i gesimskasser medfører en forkortet levetid på gesimspanel, med tanke på at råte kan utvikles som følge av stadig fuktpåkjenning. I tillegg vil det bli behov for hyppigere malerbehandling av disse områder. Det vil også være en ulempe å sitte på veranda i området utenfor stue, hvor det er et romslig takoverbygg, da det her tidvis drypper ned vann på område som skal være tørt. Vann som trekker gjennom taktekking vil kunne føre til innvendige følgeskader i boligen. Slike følgeskader dekkes ikke nødvendigvis av boligforsikring, uten evt. å betale for en tilleggsdekning på forsikringen. Forsikring vil da evt. kun dekke reparasjon av innvendige følgeskader, men ikke utgifter relatert til nødvendige forbedringer utvendig på tak.»

Takstmannen har vurdert at nødvendige kostnader til utbedring utgjør kr 25 000 inklusive merverdiavgift.

Den andre takstmannen fra Frøyland Bygg har estimert kostnadene til kr 75 000 inkludert merverdiavgift og Norgeshus har tilbudt det samme arbeidet til kr 168 600 inkludert merverdiavgift.

Nemnda vil påpeke at når det er innhentet tilbud (fra Norgeshus AS) veier dette tyngre enn prisestimatene fra to takstmenn. Prisavslaget formål er nettopp å innhente priser for å få arbeidet utført.

Nemnda vil også fremheve at det er risiko knytte til omfanget av skaden. Takst Sør AS har kun har registrert at vann trekker inn på kryploft og renner ned på kledningen i område på frontvegg av garasjer og i område utenfor skyvedør i stue. Fremlagt fotodokumentasjon og skaderapporten fra Frøiland Bygg viser imidlertid at omfanget av lekkasjer er noe mer omfattende.

Da entreprenøren har motsatt seg retting, kan forbrukeren kreve prisavslag, jf. buofl §33. Av buofl § 33 andre ledd fremkommer det bla. at «*prisavslaget skal være lik kostnaden for forbrukeren med å få mangelen retta*». Nemnda viser til den dokumentasjon som er fremlagt inkludert foto og tegninger/skisser, og kommer til at prisoverslaget skal settes til kr 168 600 inkludert merverdiavgift.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale ett prisavslag på kr 168 600 inkludert merverdiavgift.

2.3 Øvrige gjenstående mangler i rapporten fra Takst Sør AS (pkt. 1f, 3 og 4)

2.3.1 Partens anførsler

Entreprenøren har akseptert/utbedret/forsøkt å utbedre noen av forholdene, andre er omtvistet/avvist mens ett forhold er forlikt (pkt. 2). På grunn av samarbeidsproblemer med forbrukeren har entreprenøren motsatt seg å utbedre de omtvistede manglene og tilbudt prisavslag på kr 50 000 inklusive merverdiavgift for disse manglene. Dette tilbudet øker han senere til kr 120 000 inklusive merverdiavgift forutsatt at tilbudet da omfatter alle kjente reklamerte forhold, og kan derfor ikke direkte relateres til det første tilbudet på kr 50 000. Alternativt ber entreprenøren om at Boligtvistnemnda avgjør erstatningsbeløpet.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at det nå gjenstår utbedring av pkt. 1 (delvis), pkt. 3 og pkt. 4 i rapporten fra Takst Sør AS. Han krever derfor kr 65 875 inkludert merverdiavgift

i prisavslag i tråd med prisoverslag i rapporten. [pkt. 1 delvis (kr 17 125), pkt. 3 (kr 6 250) og pkt. 4 (kr 42 500)].

2.3.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har akseptert manglene men motsatt seg retting, og forbrukeren har derfor rett på prisavslag, jf. buofl §33. Av buofl § 33 andre ledd fremkommer det bla. at «*prisavslaget skal være lik kostnaden for forbrukeren med å få mangelen retta*». Nemda viser til rapporten fra Takst Sør AS og kommer til at forbrukerne skal få et prisavslag på kr 65 875 inkludert merverdiavgift.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale ett prisavslag på kr 65 875 inkludert merverdiavgift.

2.4 Utbedring av kjølerom

2.4.1 Partenes anførsler

Entreprenøren har ikke bygd kjølerommet etter «rom i rom» prinsippet og forbrukeren krever derfor prisavslag på kr 170 000 i tråd med tilbud fra XL-Bygg. Dette beløpet inkluderer bytte av utett dør ved garasjen og bytte av skadet skyvedør i gangen (**s. 84**). Utbedring av fuktskade ved dør i garasjen er pkt. 7 i rapporten fra Taks Sør AS og inngår i prisavslaget i pkt. 2.4.1 med kr 3 750. Skadet skyvedør i gangen et nytt reklamasjonspunkt som ingen tidligere har prissatt.

Forbrukerne påpeker i en e-post til entreprenøren den 9. desember 2019 at det ikke er dokumentert at kjølerommet er bygget korrekt («rom i rom») og at feilplassering av kjøleaggregatet kan være årsaken til den alt for høye temperaturen på vaskerommet. Etter en befaring i boligen den 23. november 2020 påpeker også takstmannen fra Frøiland Bygg at kjølerommet ikke er bygget som et «rom i rommet». Kjøleaggregatet er også feil montert med utkast av overskuddsvarme ut i vaskerommet samt at kjøleromsdøra ikke tetter tilstrekkelig. Kostnader til riving og gjenoppbygging av kjølerommet er av takstmannen fra Frøiland Bygg estimert til kr 62 500 inkludert merverdiavgift.

Forbrukerne gjentar reklamasjonen den 1. desember 2020. Da entreprenøren ikke vil rette mangelen, krever han prisavslag.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser først til skaderapporten fra Frøiland Bygg og til fotodokumentasjon som er fremlagt. Her fremkommer det at kjølerommet ikke er bygget etter «rom i rom» prinsippet og derfor må rives og bygges på nytt. Fotodokumentasjon av veggtykkelsen på 13 cm bekrefter også dette.

Nemnda vil først ta stilling til om det plassbygde kjølerommet som ikke er bygget som «rom i rom», utgjør en mangel jf. pkt. 2.3.2 ovenfor, og viser til Byggdetaljblad 527.101 «Kjølerom», hvor det i pkt. 42, tabell 41 står at «*Mindre kjølerom i boliger er anbefalt utført som rom i rommet*». I Byggdetaljbladets pkt. 71 anbefales det at «*Rundt kjølerommet må man sikre tilstrekkelig lufting og eventuelt ventilasjon ved hjelp av vifter, slik at man unngår kondens på utsiden av kjølerommet, se fig. 71.*»

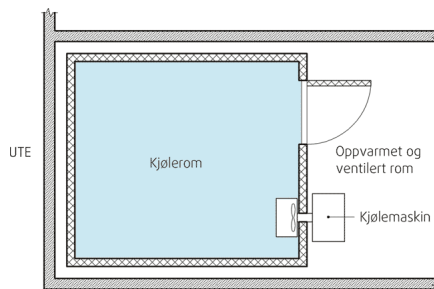


Fig. 71

Denne måten å bygge innvendige kjølerom på samsvarer også med veiledningen som leverandøren av kjøleaggregater sendte til forbrukeren og som var foranledningen til forbrukerens første henvendelse i saken den 31. august 2016 og senere den 9. desember 2019.

Etter nemndas syn er det dokumentert at kjølerommet ikke bygd som «rom i rommet» slik som anbefalt i Byggdetaljblad 527.101 og i veiledningen fra leverandøren av kjøleaggregater. Det foreligger derfor en mangel, jf. boufl § 25 fordi entreprenøren ikke har utført arbeidet på «*fagleg godt vis*», jf. boufl § 7. Da entreprenøren har motsatt seg retting, har forbrukeren krav på prisavslag, jf. boufl § 33. Frøiland Bygg har estimert rettekostnaden til kr 62 500, mens XL-Bygg har tilbudt arbeidet utført for kr 170 000. Dette tilbudet inkluderer også bytte av utett dør ved garasjen og bytte av skadet skyvedør i gangen og nemnda finner det derfor vanskelig å forholde seg til dette tilbudet.

Nemnda tar derfor utgangspunkt i tilbudet fra Frøiland Bygg som for øvrig synes å være lavt etter dagens prisnivå, og kommer til at forbrukeren skal ha et prisavslag som skjønnsmessig settes til kr 90 000 inkludert merverdiavgift.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale ett prisavslag på kr 90 000 inkludert merverdiavgift.

2.5 WC vegger er ikke festet og «buler»

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer den 1. desember 2020 over at veggene på WC (toalettrom) er buet og ikke festet i hjørnet. Foto er fremlagt som dokumentasjon. Etter en befaring i januar/februar 2021 har XL-Bygg kommet til at veggplatene og belistningen må demonteres og monteres etter at mangelen er rettet. Kostnadene ved utbedring inngår i beløpet på kr 170 000 inkludert merverdiavgift som XL-Bygg har gitt og som omfatter flere utbedringer. I klagen for nemnda krever forbrukerne prisavslag, og viser til tilbudet fra XL-Bygg. Entreprenøren har ikke kommentert mangelen.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Ingen av takstmennene har kommentert og derfor heller ikke prissatt dette forholdet. Tilbudet fra XL-Bygg kan ikke legges til grunn da det etter nemndas syn er for høyt og i tillegg omfatter andre arbeider.

Basert på fotodokumentasjonen som er fremlagt kommer nemnda til at forholdet utgjør en mangel jf. boufl § 25, fordi entreprenøren ikke har utført arbeidet på «*fagleg godt vis*» jf. boufl § 7. Entreprenøren har ikke kommentert dette forholdet eksplisitt, men fastholder at tilbudet om prisavslag på kr 120 000 som fullt og endelig oppgjør for alle reklamerte forhold, fortsatt står ved lag, også gjelder dette forholdet.

Entreprenøren har akseptert mangelen og tilbudt prisavslag som en del av kr 120 000 som er ment å være ett fullt og endelig oppgjør for alle reklamerte forhold. Nemnda må derfor sette en prislapp på denne utbedringen og viser til buofl § 33 andre ledd, hvor det bla. fremkommer at «*prisavslaget skal være lik kostnaden for forbrukeren med å få mangelen rettet*».

Skjønnsmessig kommer nemnda til at forbrukerne skal få ett prisavslag på kr 10 000 inkludert merverdiavgift.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og skal ha et prisavslag på kr 10 000 inkludert merverdiavgift.

2.6 Skadet skyvedør i gang

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer i forbindelse med at de sender klage til Boligtvistnemnda den 18. mars 2021 på at en dykkertstift lager riper i ett skyvedørblad i gangen. Stiften fester gulvlisten som entreprenøren monterte i forbindelse med reklamasjonsarbeider i mars/april 2019. Etter en befaring i januar/februar 2021 har XL-Bygg kommet til at skyvedøren må byttes.

Kostnadene inngår i beløpet på kr 170 000 inkludert merverdiavgift som XL-Bygg har gitt og som omfatter flere andre utbedringer. I klagen for nemnda krever forbrukerne prisavslag, og viser til tilbudet fra XL-Bygg. Entreprenøren har ikke kommentert mangelen.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Basert på fotodokumentasjonen som er fremlagt finner ikke nemnda at det i tilstrekkelig grad er dokumentert at forholdet utgjør en mangel. Forbrukeren har også kommentert under foto at «*stripen skyldes sannsynligvis at spiker/stift er for lang....*».

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

2.7 Forsegling av kuttflater på baderomspaneler.

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer første gang den 1. desember 2020 på at kuttflatene på baderomspanelene ikke er forseglet. I klagen for nemnda krever de at entreprenøren retter mangelen. Entreprenøren har ikke kommentert forholdet.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon som underbygger mangelen. Siden det er et grunnleggende prinsipp at bevisbyrden påhviler forbrukerne som evt. må påvise at det foreligger en mangel, kommer nemnda til at forbrukeren ikke får medhold så lenge slik dokumentasjon ikke er fremlagt.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold.

2.8 Feil montert Wakaflex

2.8.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer første gang den 1. desember 2020 på at Wakaflex (armert aluminiumsnett med butylstriper) som er benyttet i overgangen mellom kvister (takoppbygg) og hovedtaket ikke er montert i henhold til monteringsanvisningen, men slik at vann blir liggende på denne. De krever at entreprenøren utbedrer forholdet. Entreprenøren har ikke kommentert forholdet.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Det er heller ikke her fremlagt noen form for dokumentasjon som underbygger mangelen og nemnda kommer som i pkt. 2.8.1 til at forbrukeren ikke får medhold så lenge slik dokumentasjon ikke er fremlagt. I følge produktinformasjonen

<https://export.byggjeneste.no/api/media/84f80432-5762-4e8c-a35c-f37e57e662f8?download=false>

tetter Wakaflex overganger på taket og erstatter tradisjonelt beslagsarbeid. Nemnda legger derfor til grunn at produktet er vær- og vannbestandig.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold.

2.9 *Kostnader til eget arbeid*

2.9.1 *Partenes anførsler*

Forbrukerne krever kr 16 100 inkludert merverdiavgift for 70 timer a kr 230. Beløpet skal dekke forbrukernes utlegg til utvasking, rydding og tilstedeværelse i forbindelse med reklamasjonsarbeidene. Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

2.9.2 *Nemndas synspunkter*

Når det gjelder dekning av egen tid i forbindelse med reklamasjonsarbeidene er Boligtvistnemnda ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at slike kostnader, 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 forbrukerne får således ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold.

2.10 *Utgifter til takstmann*

2.10.1 *Partenes anførsler*

Forbrukerne krever å få dekket utgifter til Takst Sør AS med kr 19 278 inkludert merverdiavgift. Faktura er fremlagt som dokumentasjon. Entreprenøren har ikke kommentert kravet utover at han «*anser rapporten som uhildet*».

2.10.2 *Nemndas synspunkter*

Når det gjelder utgifter som forbruker har pådratt seg i forbindelse med påvisning av en mangel, inneholder buofl § 32 fjerde ledd første punktum følgende regel: «*Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga*». Som det framgår av bestemmelsen er entreprenøren forpliktet til å betale forbrukerne for utgifter til «*konstatering*» av mangelen. Det er naturlig å tolke regelen slik at det må framstå som naturlig eller rimelig (eventuelt «*nødvendig*») at forbrukerne pådro seg de aktuelle omkostningene. I forliggende sak er det denne problemstillingen som skal drøftes.

Når det gjelder utgiftene til takstmann finner nemnda det klart at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er oppfylt for de vesentligste av de reklamerte forholdene. I angjeldende tilfelle finner nemnda det overveiende sannsynlig at partene ikke ville kommet til enighet uten å trekke inn en uavhengig tredjepart. Entreprenøren skal dermed dekke fakturaen fra Takst Sør AS pålydende kr 19 278 inkludert merverdiavgift.

Konklusjon: forbrukerne får medhold og entreprenøren skal dekke fakturaen fra Takst Sør AS pålydende kr 19 278 inkludert merverdiavgift.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 168 600 inkludert merverdiavgift for utbedring av råteskader etter lekkasje undertaket.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 65 875 inkludert merverdiavgift for pkt. 1f, 3 og 4 i rapporten fra Takst Sør AS.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 90 000 inkludert merverdiavgift for utbedring av kjølerom.
- Forbrukeren får medhold i utbedring av WC vegger og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 10 000.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om bytte av skadet skyvedør i gang.
- Forbrukeren får ikke medhold i at kuttflater på baderomspanelene skal forsegles.
- Forbrukeren får ikke medhold i utbedring av Wakaflex.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av egne kostnader.
- Forbrukeren får medhold i kravet om dekning av kostnader til takstmann med kr 19 278 inkludert merverdiavgift.

Totalt prisavslag utgjør kr $(168\,600 + 65\,875 + 90\,000 + 10\,000 + 19\,278) =$ kr 353 753 inkludert merverdiavgift.