

Protokoll i sak 1173/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 13. august 2020

Saken gjelder: Reklamasjon på diverse bygningsmessige mangler og krav om å få dekket kostnader til oppfølging og utbedring.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 31. august 2015 «Avtale om rett til tomt med byggeklausul for bolig eller fritidsbolig» - Byggblankett 3429A og «Avtale om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3429B. Forbrukeren kjøper en enebolig over to etasjer som skal oppføres på en tomt med byggeklausul.

Vederlaget er i tomteavtalens pkt. 6.1 (3429A) oppgitt til kr 1 750 000 og i husavtalens pkt. 7.1 (3429B) oppgitt til kr 3 916 000.

Vedlegg B til husavtalen er en leveransebeskrivelse datert den 15. juli 2015.

Vedlegg G til husavtalen beskriver rør-, el- og malerleveranser utover det som er medtatt i leveransebeskrivelsen samt at vedlegg H beskriver leveranser i forbindelse med vannbåren varme som er inkludert i vederlaget.

I perioden 7. september 2015 til 3. juni 2016 inngår partene syv endringsavtaler på kr (41 955-14 936+19 928+11 127+29 760+29 130-60) = kr 116 904.

Den 26. august 2016 og den 22. september 2016 ble det gjennomført sluttbefaringer av boligen og i referatene er flere feil og mangler registrert.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 6. oktober 2016. Forbrukeren sender tre dager deretter en e-post til entreprenøren med 28 «utestående punkter». Forbrukeren reklamerer bla. på at han ikke har fått prisfradrag for kjøkkenventilator, at det ikke er levert 200 liter varmtvannsbereder, parketten må utbedres og det er malerarbeider som må utbedres.

Entreprenøren svarer den 19. oktober 2016 at utbedring av malerarbeidene vil bli utført, men at de øvrige reklamasjonene som nemnda skal ta stilling til avvises.

Ettårsbefaring ble gjennomført den 13. oktober 2017 og den 15. oktober 2017 sender forbrukeren et brev til entreprenøren hvor han oppsummerer utestående arbeider. Forbrukeren er ikke fornøyd med entreprenørens manglende og mangelfulle utbedring og han engasjerer derfor forbrukeren en takstmann som etter en befaring i boligen den 6. januar 2018 utarbeider en rapport den 27. mai 2018. Tre av de seks tvistepunktene som nemnda skal ta stilling til er omtalt i rapporten. I tidsrommet 23. januar 2018 til 29. oktober 2018

gjennomføres det også flere befaringer hvor forbrukeren reklamerer på både tidligere reklamerte forhold og nye forhold ute at partene kommer til enighet.

Da utbedringsarbeidene tar uforholdsmessig lang tid, vurderer forbrukeren å la andre entreprenører utføre reklamasjonsarbeider som entreprenøren ikke har gjort eller vil utføre. Han innhenter derfor tilbud på disse arbeidene.

Da tvisten fortsatt ikke er løst, sender forbrukeren den 13. september 2019 krav til entreprenøren om prisavslag på kr 1 299 571:

Entreprenøren avviser de fleste reklamerte forholdene allerede i oktober 2016 og fastholder ved senere anledninger avvisningene, bla. i et brev til forbrukeren den 27. september 2019. Entreprenøren bekrefter dog at han ønsker å utbedre malte innvendige overflater, bytte parketten i boligen og å utbedre en skade i tappa.

Forbrukeren har kommentert entreprenørens avslag i et eget notat som er vedlegg til klagen. Han har også fremlagt kopi av e-post korrespondanse vedr. reklamerte forhold som ikke blir fulgt opp av entreprenøren i 2018 og 2019.

Partene kommer ikke enighet og den 3. oktober 2019 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda og krever prisavslag etter nemndas skjønn begrenset oppad til kr 1 299 571.

På grunn av sakens betydelige omfang har nemndas sekretær anmodet om at antall tvistepunkter reduseres, jf. Boligtvistnemndas vedtekter pkt. 5.1 e). Forbrukeren har derfor bedt nemnda ta stilling til følgende seks tvistepunkter:

• Prisavslag malte overflater	kr 247 028
• Prisavslag ny parkett	kr 404 100
• Kompensasjon for egen tid til oppfølging og utbedring	kr 412 500
• Prisavslag pga. manglende varme i bod gulv	kr 50 000
• Prisavslag pga. manglende varmtvannsbereder	kr 19 138
• Prisavslag pga. manglende kjøkkenventilator	kr 5 000
SUM	kr 1 137 766

Entreprenøren inngir tilsvaret den 29. oktober 2019. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 15. november 2019. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 11. desember 2019. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 6. januar 2020. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 29. januar 2020. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvaret den 14. februar 2020. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvarende den 10. mars 2020. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) forutsettes å gjelde for avtalen (Byggblankett 3429B) som partene inngår den 31. august 2015. Forbrukeren kjøper da en enebolig over to etasjer på en tomt med byggeklausul som han samtidig har inngått avtale om. Vedlegg B til avtalen er en leveransebeskrivelse datert den 15. juli 2015. Vedlegg G til avtalen beskriver rør-, el- og malerleveranser utover det som er oppgitt i leveransebeskrivelsen samt at vedlegg H til avtalen beskriver leveranser i forbindelse med vannbåren varme som er inkludert i vederlaget. Partene inngår i tillegg syv endringsavtaler på kr (41 955-14 936+19 928+11 127+29 760+29 130-60) = kr 116 904.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 6. oktober 2016. Forbrukeren sender tre dager deretter en e-post til entreprenøren med 28 «*utestående punkter*». Forbrukeren reklamerer bla. på at han ikke har fått prisfradrag for kjøkkenventilator, at det ikke er levert 200 liter varmtvannsbereder, parketten må utbedres og det er malerarbeider som må utbedres.

Entreprenøren avviser flere reklamerte forhold, men bekrefter at utbedring av malerarbeidene vil bli utført. Det ble gjennomført ettårsbefaringen den 13. oktober 2017. Den 15. oktober 2017 sender forbrukeren et brev til entreprenøren hvor han oppsummerer utestående arbeider.

Forbrukeren er ikke fornøyd med entreprenørens manglende og mangelfulle utbedring og han engasjerer derfor en takstmann som utarbeider en rapport i mai 2018. Tre av tvistepunktene er omtalt i rapporten. I tidsrommet 23. januar 2018 til 29. oktober 2018 gjennomføres det også flere befaringer hvor forbrukeren reklamerer på både tidligere reklamerte forhold og nye forhold uten at partene kommer til enighet. Forbrukeren vurderer derfor å la andre entreprenører utføre reklamasjonsarbeider som entreprenøren ikke har eller vil utføre og innhenter tilbud på disse arbeidene. Da tvisten fortsatt ikke er løst, sender forbrukeren den 13. september 2019 krav til entreprenøren om prisavslag på kr 1 299 571. Entreprenøren avviser de fleste reklamerte forholdene allerede i oktober 2016 og gjentar avvisingene ved flere senere anledninger, bla. den 27. september 2019. Imidlertid bekrefter entreprenøren at han vil utbedre innvendige malte overflater, bytte parketten i boligen og utbedre en skade i tappa. Det oppstår også en diskusjon mellom partene hvor forbrukeren anfører at entreprenøren har mistet sin utbedringsrett. Entreprenøren er ikke enig i dette.

Partene kommer ikke enighet og den 3. oktober 2019 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda og krever prisavslag etter nemndas skjønnet begrenset oppad til kr 1 299 571.

På grunn av sakens betydelige omfang har nemndas sekretær anmodet om at antall tvistepunkter reduseres, jf. Boligtvistnemndas vedtekter pkt. 5.1 e). Forbrukeren har derfor bedt nemnda ta stilling til følgende seks tvistepunkter:

- | | | |
|---|----|---------|
| • Prisavslag malte overflater | kr | 247 028 |
| • Prisavslag ny parkett | kr | 404 100 |
| • Kompensasjon for egen tid til oppfølging og utbedring | kr | 412 500 |
| • Prisavslag pga. manglende varme i bod gulv | kr | 50 000 |
| • Prisavslag pga. manglende varmtvannsbereder | kr | 19 138 |
| • Prisavslag pga. manglende kjøkkenventilator | kr | 5 000 |

2.2 Prisavslag malte overflater

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte ved overtagelsen den 6. oktober 2016 på kvaliteten på malte innvendige overflater. Reklamasjonen gjentas den 9. oktober 2016 og ved flere senere anledninger. På to befaringer i januar 2018 er det dokumentert at utbedring av malerarbeidene er påbegynt den 28. samme måned og skal fortsette. Da malerarbeidene allikevel ikke ferdigstilles som avtalt, gjentar forbrukeren reklamasjonen den 29. september 2019.

Entreprenøren bekrefter da at han vil «utbedre dette iht. signert protokoll fra befaring den 29. oktober 2018». Entreprenøren gjentar bekreftelsen i januar 2019 og skriver at han vil bruke to og en halv uke på utbedringsarbeidene. Da partene ikke blir enige om oppstarttidspunktet blir imidlertid ikke utbedringsarbeidene utført.

Forbrukeren anfører at entreprenøren helt siden forholdet ble reklamert første gang, ikke har utvist noen smidighet når det gjelder å finne et egnet tidspunkt for utbedringene og derved har miste sin rett til utbedring. Forbrukeren har derfor innhentet et eksternt pristilbud på kr 247 028 på å få utført utbedringsarbeidene og krever at entreprenøren utbetaler dette beløpet. Entreprenøren på sin side anfører at han ikke er gitt rettetilgang og fastholder at han vil utbedre så snart han får tilgang til boligen, men han avviser kravet om prisavslag.

I tilsvar den 15. november 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om prisavslag.

I tilsvar den 29. oktober 2019 fastholder entreprenøren at kravet om prisavslag skal avvises, og at han vil utbedre malerarbeidene.

I tilsvar den 11. desember 2019 gjentar entreprenøren sine anførsler nok en gang. Han fastholder at malerarbeidene vil utbedre, men at han er blitt nektet rettetilgang til tross for at han har utvist smidighet for å få gjennomført arbeidene.

I tilsvar den 29. januar 2020 og den 10. mars 2020 gjentar entreprenøren nok en gang sine anførsler og fastholder at kravet om prisavslag skal avvises.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil bemerke at det er gått mer enn tre år siden forholdet ble reklamert første gang og entreprenøren da lovet utbedring uten at arbeidene er fullført. Entreprenøren har også ved flere senere anledninger bekræftet at forholdet vil bli utbedret uten å fullføre utbedringsarbeidene. Etter nemndas syn har entreprenøren ved disse «tomme lovnadene» misbrukt sin rett til utbedring og forbrukeren har derfor krav på prisavslag, jfr. buofl § 33 som har følgende ordlyd:

«Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd. Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting».

Entreprenøren har selv anslått at gjenstående malerarbeid vil ta to og en halv uke, mens forbrukeren har innhentet et eksternt pristilbud på kr 247 028 for å få utført utbedringsarbeidene som vil pågå med to mann i 17 dager à 1,5 timer (51 timer).

Nemnda vil bemerke at det eksterne tilbudet beskriver en mer eller mindre komplett ny innvendig malerbehandling av boligen. Hvorvidt dette er nødvendig kan ikke nemnda ta stilling til, men kommer til at et passende prisavslag skal være kr 108 500. Nemnda har da forutsatt at malerarbeidene pågår i ca. to og en halv uke (90 timer à kr 650) skjønnsmessig tillagt kr 50 000 for materialer

Konklusjon: Entreprenøren har misligholdt sin utbedringsrett og forbrukeren har derfor krav på prisavslag på kr 108 500.

2.3 Ny parkett.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser i et brev til entreprenøren den 30. mai 2017 til «*tidligere dialog*» når det gjelder mangler ved parkettgulvet i boligen og krever prisavslag på kr 404 100. Nemnda vil bemerke at det ikke er fremlagt dokumentasjon som viser at forholdet er reklamert før denne datoen.

Entreprenøren bekrefter i en e-post til forbrukeren den 6. desember 2018 at han vil bytte parkett i boligen. I forbindelse med utskifting av parketten i 2. etg. avdekkes det i mars 2019 at gipsplatene som parkettunderlag, er lagt i strid med leverandørens anbefaling og i tillegg er skadet. Da parketten fortsatt ikke er skiftet som avtalt, gjentar entreprenøren den 27. september 2019 at parketten vil bli byttet. Partene blir heller ikke nå enige om tidspunkt for gjennomføring av utbedringsarbeidene som derfor ikke blir utført. Forbrukeren anfører at entreprenøren ikke utviser noen smidighet i forbindelse med å finne et egnet tidspunkt for utbedringene og derved har mistet sin rett til utbedring, mens entreprenøren anfører at han ikke er gitt rettetilgang. Forbrukeren har i juni 2019 innhentet et eksternt pristilbud på kr 404 100 for å få utført en etappevis utskifting av parketten og han krever at entreprenøren utbetaler dette beløpet. Entreprenøren fastholder i september 2019 at han vil utbedre, men avviser kravet om prisavslag.

I tilsvar den 15. november 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om prisavslag. Dette gjentas også i senere tilsvar.

I alle tilsvar avviser entreprenøren kravet om prisavslag, men fastholder at han vil skifte parketten i boligen så snart han får rettetilgang.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først ta stilling til om entreprenøren har ventet mer enn rimelig tid fra første reklamasjon, og om forbrukeren derfor har krav på prisavslag.

Det er på det rene at kravet om prisavslag først ble fremsatt av forbrukeren den 30. mai 2017. Utbedringsarbeidene startet deretter i mars 2019 uten at de ble fullført. Forbrukeren innhentet derfor i juni 2019 et eksternt pristilbud på kr 404 100 for å få utført en etappevis utskifting av parketten og han krever at entreprenøren betaler dette beløpet. I september 2019 fastholder imidlertid entreprenøren at resten av parketten vil bli byttet, men avviser kravet om prisavslag. Nemnda vil påpeke at forbrukeren aksepterte at utbedringsarbeidene først startet i mars 2019, ca. to år etter at han reklamerte første gang. Deretter bekrefter entreprenøren i september samme år at resten av parketten vil bli byttet. Partene har imidlertid ulik oppfatning av den smidigheten som er utvist i forbindelse med resterende utbedring, men kan ikke se at den ene påstanden er riktigere enn den andre. Nemnda kommer til entreprenøren ikke har ventet for lenge med å utføre utbedringsarbeidene og at han derfor har sin utbedringsrett i

behold, jfr. buofl § 32 2. ledd. Entreprenøren skal derfor gis tilgang til boligen innen den 1. oktober 2020 slik at han kan utføre reklamasjonsarbeidet. Dersom forbrukeren ikke gir slik rettetilgang, taper han sin rett til utbedring.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal senest den 1. oktober 2020 starte legging av ny parkett. Det forutsettes at forbrukeren da gir entreprenøren tilstrekkelig og kontinuerlig tilgang til boligen hvis ikke taper han sin rett til utbedring.

2.4 Kompensasjon for egen tid til oppfølging og utbedring

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren fremsetter den 13. september 2019 krav om å få dekket egne kostnader til oppfølging og utbedring av reklamerte forhold i 110 arbeidsdager a kr 3 750, totalt kr 412 500. Forbrukeren anfører at det var en forutsetning for videre utbedringsforsøk at han fikk dekket disse kostnadene slik han informerte entreprenøren om i e-post den 21. september 2018 og den 5. oktober 2018.

Entreprenøren avviser kravet den 27. september 2019 og fremhever at forbrukeren heller ikke har dokumentert at kravet kan relateres til feil og mangler som entreprenøren har aksepterte.

I tilsvar den 15. november 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om kompensasjon for egen tid til oppfølging og utbedring. Forbrukeren anfører at entreprenøren har tapt sin utbedringsrett fordi han har brukt alt for lang tid på reklamasjonsarbeidene. Anførselene gjentas også i senere tilsvar.

I alle senere tilsvar gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet skal avvises.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever å få dekket 110 arbeidsdager a kr 3 750, totalt kr 412 500, som han har brukt på oppfølging og utbedringsarbeidene. Entreprenøren har avvist kravet. Nemnda vil påpeke at det ikke er fremlagt dokumentasjon på kravet utover en logg som viser hvilke dager forbrukeren har deltatt på forskjellige befaringer og møter.

Boligtvistnemnda har lang praksis for at forbrukeres egeninnsats i form av tid brukt til reklamasjoner og oppfølging av slike, 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: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av egeninnsats i form av tid brukt til reklamasjoner og oppfølging av slike.

2.5 Manglende varme i bod gulv

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer på manglende gulvvarme i utvendig bod, men entreprenøren avviser reklamasjonen den 22. desember 2016 fordi det her dreier seg om en kald utvendig bod uten isolasjon. Takstmannen som forbrukeren har engasjert, påpeker samme forhold i sin rapport den 27. mai 2018. Den 13. september 2019 krever forbrukeren prisavslag på kr 50 000 fordi entreprenøren ikke har levert vannbåren gulvvarme i uteboden inkl. tilhørende trykktesting. Forbrukeren viser til avtalens vedlegg G1 og H1 hvor det står at «*det skal leveres vannbåren varme i alle gulv i 1. etg. og hele 2. etg.*» samt til endringsavtale nr. 3 hvor det fremkommer at han har betalt kr 2 500 for asfaltplater og undertaksduk i utvendig bod. Forbrukeren anfører at

entreprenøren burde ha forstått at dette er gjort med tanke på fremtidig isolering av denne boden.

I tilsvar den 15. november 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om prisavslag. Forbrukeren viser også til at det i markedsføringen av prosjektet blir fremhevet at *«Anlegget installeres i hele grunnflaten på bakkeplan, samt eventuelt bad i etasjeplan»*. Forbrukeren anfører at det alltid har vært hans intensjon å ha gulvvarme på hele arealet på bakkeplan. Han har derfor betalt rørleggeren kr 12 875 for gulvvarme i en frittstående garasje på 49 m². Dersom entreprenøren var i tvil om det skulle være gulvvarme i uteboden, burde han uansett ha rådført seg med forbrukeren før gulvet i boden ble støpt.

I senere tilsvar gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om prisavslag.

Entreprenøren fastholder i et brev til forbrukeren den 27. september 2019 at det ikke skal leveres gulvvarme i utvendig bod. Det foreligger derfor ingen mangel.

I alle tilsvar gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet om prisavslag skal avvises.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Hvorvidt ikke levert gulvvarme i uteboden utgjør 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 følger 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. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemnda viser til dokumentasjon som forbrukeren har fremlagt og som han anfører er brukt i markedsføringen av prosjektet. Her står det at *«Anlegget installeres i hele grunnflaten på bakkeplan, samt eventuelt bad i etasjeplan»*. Entreprenøren har ikke bestridt at dette er informasjon gitt i forbindelse med markedsføringen.

Videre viser nemnda til avtalens vedlegg G1 *«Leveranse utover standard leveransebeskrivelse»* hvor det står at *«det skal leveres vannbåren varme i alle gulv i 1. etg. og hele 2. etg.»* og til vedlegg H1 *«Pristilbud vannbåren gulvvarme»* hvor det står at *«gulvvarmerør ferdig lagt i støpt gulv i 1. etg....»*.

Nemnda kan ikke se at det er tatt forbehold om at deler av gulvet i 1. etg ikke skal ha vannbåren gulvvarme. Entreprenøren kan derfor ikke bli hørt med at *«det bare leveres vannbåren gulvvarme i alle innvendige gulv, altså beboelsesrom. Dette er et kaldt rom og ikke isolert for varme»*.

Nemnda vil også fremheve at entreprenøren burde uansett ha rådført seg med forbrukeren før gulvet i boden ble støpt da han jo må ha visst at forbrukeren hadde bestilt og betalt rørleggeren kr 12 875 for gulvvarme i en frittstående garasje på 49 m².

Forbrukeren hadde etter nemndas syn, en berettiget forventning om å få levert vannbåren gulvvarme i uteboden. Da dette ikke er levert, foreligger det en mangel. Entreprenøren har avvist reklamasjonen og forbrukeren har derfor rett på prisavslag, jfr. buofl § 33. Nemnda kommer til at prisavslaget skal settes til kr 50 000.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 50 000.

2.6 Manglende varmtvannsbereder

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer tre dager etter overtagelsen den 6. oktober 2016 på at det ikke er montert en 200 l varmtvannsbereder i boligen.

Forbrukeren viser til leveransebeskrivelsen hvor det på side 10 står at en 200 l varmtvannsbereder inngår i avtalen. Takstmannen som forbrukeren har engasjert påpeker samme forhold i sin rapport den 27. mai 2018. Den 13. september 2019 krever forbrukeren prisavslag på kr 19 138 fordi entreprenøren ikke har levert varmtvannsberederen. Beløpet fremkommer i tilbud fra en rørlegger som forbrukeren har kontaktet.

I tilsvar den 15. november 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om prisavslag for manglende varmtvannsbereder. Anførselene og kravet gjentas også i senere tilsvar.

Entreprenøren avviser kravet den 27. oktober 2016 fordi varmtvannsbereder er avregnet i prisen på det vannbårne varmeanlegget.

Entreprenøren fastholder at kravet skal avvises i et brev til forbrukeren den 27. september 2019.

I alle senere tilsvar gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet skal avvises.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Hvorvidt ikke levert 200 l varmtvannsbereder utgjør 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 følger 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. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Det er på det rene at det både på side 10 i leveransebeskrivelsen som er vedlegg B til avtalen, og i vedlegg G2 til avtalen «*Utstyrsskjema for rørleggerleveranse*», står at en 200 l varmtvannsbereder skal leveres. Når forbrukeren inngikk avtalen var det en forutsetning at vannbåren varme skulle inngå i leveransen slik det fremkommer av vedlegg H1. Etter nemndas syn kan det ikke forventes at forbrukeren dermed burde ha forstått at varmtvannsberederen som en følge av denne endringen ikke ville bli levet. Derfor kan det heller ikke forventes at forbrukeren burde ha forstått at varmtvannsberederen var avregnet i tilleggsprisen for vannbåren varme. Denne avregningen er forøvrig ikke fremlagt for nemnda og det er heller ikke dokumentert at forbrukeren har sette avregningen. Nemnda har imidlertid søkt opp informasjon om den varmepumpen som er beskrevet i vedlegg H1 (Nibe 1245R EM 8KW). Her står det at «*Nibe F1245 er en komplett varmepumpe med integrert varmtvannsbereder på 180 liter*». Forbrukeren har derfor fått en varmtvannsbereder selv om denne er 20 liter mindre enn det som fremkommer av avtalen med bilag. Avslutningsvis vil nemnda bemerke at informasjonen gitt i avtalen med bilag ikke er presis og kan skape tvil om leveransens omfang. Sett hen til den tvilen som har oppstått og det faktum at

varmtvannsberederen er 20 liter mindre enn avtalt, kommer nemnda til at det foreligger en mangel og forbrukeren skal innrømmes et skjønnsmessig prisavslag på kr 5 000.
Konklusjon: Forbrukeren får delvis medhold og skal innrømmes et prisavslag på kr 5 000.

2.7 Manglende kjøkkenventilator

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer tre dager etter overtagelsen den 6. oktober 2016, på at det ikke er levert kjøkkenventilator i boligen. Forbrukeren viser til leveransebeskrivelsen hvor det på side 9 og side 11 står at «*Slimline kjøkkenventilator*» inngår i avtalen. Takstmannen som forbrukeren har engasjert påpeker også denne mangelen i sin rapport den 27. mai 2018. Han anslår verdien til kr 5 000 og den 13. september 2019 krever forbrukeren dette prisavslaget av entreprenøren.

I tilsvar den 15. november 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om prisavslag for manglende kjøkkenventilator. Anførselene og kravet om prisavslag gjentas også i senere tilsvar.

Entreprenøren avviser kravet den 27. oktober 2016 og anfører at kjøkkenavtrekk er en del av den utvidede kjøkkenleveransen som forbrukeren har valgt. Entreprenøren viser også til oppmeldingsskjemaet som partene har gjennomgått hvor det står «*Ventilator v/tiltakshaver*». Imidlertid bekrefter entreprenøren den 22. desember 2016 at han allikevel kan levere en kjøkkenventilator dersom forbrukeren ønsker det. Entreprenøren fremhever imidlertid at forbrukeren den 5. januar 2017 bekrefter at han ikke ønsker å motta denne kjøkkenventilatoren fordi han allerede har montert en ventilator.

Entreprenøren fastholder i et brev til forbrukeren den 27. september 2019 at han vil levere en kjøkkenventilator, men at forbrukeren ikke ønsker å motta denne.

I alle senere tilsvar gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at han vil levere en ventilator, men han avviser kravet om prisavslag.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer på at han ikke har fått prisfradrag for manglende levering av kjøkkenventilator. Hvorvidt ikke levert kjøkkenventilator utgjør 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. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Av endringsavtale nr. 5 fremkommer det at «*Tillegg for oppgradering av kjøkkenpakke over kr 100 000*» utgjør kr 29 130. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hva denne oppgraderingen innebærer, men entreprenøren anfører at kjøkkenventilatoren inngår i tillegget. Forbrukeren på sin side, anfører at han ikke har fått fradrag for en standard ventilator.

Det er forbrukeren som krever prisavslag og han har derfor bevisbyrden. Etter nemndas syn er ikke denne bevisbyrden oppfylt, og forbrukeren får derfor ikke medhold i kravet om prisavslag.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag på grunn av manglende kjøkkenventilator.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren har misligholdt sin utbedringsrett og forbrukeren har derfor krav på prisavslag på kr 108 500 for mangler ved innvendige malerarbeider.
- Forbrukeren må gi entreprenøren kontinuerlig rettetilgang innen den 1. oktober 2020 slik at han kan legge ny parkett hvis ikke taper han sin rett til utbedring.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av egeninnsats i form av tid brukt til reklamasjoner og oppfølging av slike.
- Forbrukeren får medhold i kravet om manglende gulvvarme i uteboden og entreprenøren skal innrømme et prisavslag på kr 50 000.
- Forbrukeren får delvis medhold i at det ikke er levert en varmtvannsbereder i henhold til avtalen og skal innrømmes et prisavslag på kr 5 000.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag på grunn av manglende kjøkkenventilator.