

Protokoll i sak 1182/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 13. august 2020

Saken gjelder: Reklamasjon på manglende isolering og vannlekkasje i yttervegger av betongelementer og gulvknirk i stue/kjøkken og på loft.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 12. september 2011 «Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus» - NS 3425. Forbrukeren kjøper en enebolig på tre plan med sokkeletasje som har yttervegger som er stedvis isolerte. Garasje og bod har yttervegger av uisolerte betongelementer. Hovedetasje og loftsetasje har vegger av isolert reisverk.

I leveransebeskrivelsen som er vedlegg A til kontrakten, står det på side 8 at «*Isolerte betongelementer som yttervegger i kjeller inkludert nødvendige støttevegger*». Forbrukeren påpeker i klagen for nemnda at veggene ble levert uten isolasjon.

Ferdigattest foreligger den 2. oktober 2012.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 9. november 2012. I overtagelsesprotokollen som er undertegnet av begge parter, er det reklamert på lekkasje fra hagestuen og fra trapp til sykkelbod.

Entreprenøren tetter lekkasjene som ble reklamert ved overtagelsen og legger deretter skiferheller på plattinger og i trapper som en tilleggsleveranse i forhold til fliser som var avtalt. Tilleggskostnadene utgjør kr 247 767, men entreprenøren har senere frafalt dette kravet.

Da utbedring av lekkasjene ikke lykkes og forbrukeren ikke er fornøyd med fremdriften av de øvrige reklamasjonsarbeidene, noe entreprenøren sier seg enig i, har partene et møte i boligen den 17. oktober 2018. I et brev til forbrukeren som oppsummerer møtet, skriver entreprenøren:

1. Lekkasjen i støpt dekke over sykkelbod er funnet og at arbeidet er avsluttet. Det er imidlertid en misfarging på elementet i hjørne under trappen som skal vaskes bort i uke 46.
2. Lekkasjen i støpt dekke over utebod ble ikke påvist selv om forbrukeren hevder at boden ikke er tett og at det kommer vann inn i skille mellom hel betongvegg og dekke. I løpet av uke 45 vil entreprenøren spyle vegger og dekke i uteboden for å se om han kan finne den påståtte lekkasjen og evt. tette denne. Sparkling av en skade på drager i boden rettes opp i uke 46.

3. Forbrukeren påpeker at det er en lekkasje i garasjevegg mot trapp som viser seg ved bunnelementet på innsiden av garasjen. På befaring var det ikke antydning til lekkasje i garasje. I løpet av uke 46 vil entreprenøren spyle vegger ved trapp mot garasjen for å påvise og evt. utbedre lekkasjen.
4. Gulvknirk i stue/kjøkken og loft. Gulvet i stue/kjøkken ble reparert i 2015, men en liten del av gulvet ble ikke skiftet da det ikke var knirk her. Forbrukeren reklamerte på dette feltet ca. to år senere og utbedring ble opprinnelig avtalt å skulle utføres høsten 2017, men det viste seg senere at dette tidspunktet ikke passet for forbrukeren. Entreprenøren ønsker nå å utføre utbedringen i januar 2019.
5. Forbrukeren hevder at det er avtalt at det skal være isolert vegger i garasjen. Entreprenøren aviser dette slik han ga uttrykk for i en e-post fra 10. september 2018 (Denne e-posten er ikke fremlagt for nemnda). Entreprenøren anfører at kjeller og garasje/utebod er skilt i leveransebeskrivelsen og at det derfor ikke er noen tvil om at isolering av ytterveggene i garasje og bod ikke er med i leveranse. Dette fremkommer både av beskrivelsen og produksjonstegningene. Entreprenøren avviser også forholdet fordi det er for sent reklamert.

Etter at entreprenøren ikke lykkes med utbedring av lekkasjene og det var kommet mus inn i huset, ba entreprenøren om at forbrukeren kontaktet sitt forsikringsselskap for at de skulle utføre en skaderapport. I rapporten som takstmannen skriver etter en befaring den 8. mars 2019, står det bla. at årsaken til utette yttervegger er vanninntrenging i skjøter mellom betongelementene. For øvrig er det ikke lenger mus i boligen og dette forholdet ansees som utbedret. Takstmannen påpeker også at det er kondensproblemer i garasje og hagebod på grunn av manglende isolasjon på ytterveggene, fortsatt vanninntrenging i hageboden og knirk i undergulv i 2. etg. og loft som trolig skyldes at undergulvet ikke er godt nok festet til bjelkelaget.

I mai 2019 innrømmer entreprenøren at betongelementene ved en feil ble levert uten isolasjon og han tilbyr derfor innvendig isolering av ytterveggene.

Forbrukeren er imidlertid skeptisk til innvendig isolering av ytterveggene og fremhever at lekkasjene må tettes før isoleringen starter. Partene blir ikke enige om dette og avtaler derfor at entreprenøren skal innrømme et prisavslag istedenfor å utbedre manglene. For at prisavslaget skal bli riktig vurdert, engasjerer entreprenøren en takstmann til å vurdere verdien et prisavslag på grunn av manglende isolering av garasje/sykelbod og utebod samt parkettknirk i 2. etg. og loft. Etter en befaring i boligen den 30. august 2019 skriver takstmannen i sin rapport at prisavslaget for manglende isolering av yttervegger er kr 50 000 inkl. merverdiavgift og kr 18 750 for knirk i parketten. I tillegg kommer rigg og drift med kr 2 500 slik at totalt prisavslag utgjør kr 71 250 inkl. merverdiavgift. Den 24. september 2019 sender entreprenøren en e-post til forbrukeren og informerer om at han ikke vil innrømme et prisavslag, men utbedre knirken og isolere veggene i garasjen og i sykkelboden.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 8. november 2019 med krav om prisavslag på kr 71 250 inkl. merverdiavgift pluss kostnader til graving og utbedring av lekkasjer fastsatt etter nemndas skjønn. Klagen er vedlagt foto som dokumentasjon.

Entreprenøren inngir tilsvaret i saken den 6. januar 2020. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret i saken den 28. januar 2020. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret i saken den 20. februar 2020. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvaret i saken den 13. mars 2020. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova forutsettes å gjelde for avtalen - NS 3425 – som partene inngår den 12. september 2011. Forbrukeren kjøper da en enebolig på tre plan med sokkeletasje, hovedetasje og loftsetasje. I leveransebeskrivelsen som er vedlegg A til kontrakten, står det på side 8:

«Isolerte betongelementer som yttervegger i kjeller inkludert nødvendige støttevegger».

Forbrukeren påpeker i klagen for nemnda at veggene stedvis ble levert uten isolasjon.

Ferdigattest foreligger den 2. oktober 2012 og boligen overtas ved overtagelsesforretning den 9. november 2012. I overtagelsesprotokollen er det reklamert på lekkasje i sokkeletasjen fra hagestuen og fra trapp til sykkelbod. Da utbedring av lekkasjene ikke lykkes og forbrukeren ikke er fornøyd med fremdriften av de øvrige reklamasjonsarbeidene, noe entreprenøren sier seg enig i, har partene et møte i boligen den 17. oktober 2018. Entreprenøren bekrefter da at han vil utbedre eventuelle lekkasjer og gulvknirk i stue/kjøkken og loft, men avviser reklamasjonen som gjelder manglende isolasjon av vegger i sokkeletasjen fordi det er for sent reklamert.

Etter flere mislykkede forsøk på utbedring ba entreprenøren våren 2019 om at forbrukeren kontaktet sitt forsikringsselskap for å utarbeide en skaderapport. I rapporten påpeker takstmannen at det er både utette yttervegger og kondensproblemer i garasje og hagebod på grunn av manglende isolasjon av ytterveggene. Knirk i undergulv i 2. etg. og loft skyldes trolig at undergulvet ikke er godt nok festet til bjelkelaget. Etter dette innrømmer entreprenøren at betongelementene ved en feil ble levert uten isolasjon og han tilbyr derfor innvendig isolering av ytterveggene. Forbrukeren er imidlertid skeptisk til innvendig isolering før lekkasjene er tettet og avtaler derfor at entreprenøren skal innrømme et prisavslag istedenfor å utbedre alle manglene. En takstmann vurderer at et prisavslag på grunn av manglende isolering av garasje/sykkelbod og utebod samt parkettknirk i 2. etg. og loft er kr 71 250 inkl. merverdiavgift. Lekkasje er ikke omtalt i rapporten og eventuelle gravearbeider er heller ikke priset. Bla. på grunn av en diskusjon om utbedringsmetode og påstått manglende rettetilgang, ombestemmer entreprenøren seg og informerer forbrukeren om at han allikevel ikke vil innrømme et prisavslag, men utbedre knirken og isolere veggene i garasjen og i sykkelboden.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 8. november 2019 med krav om prisavslag på kr 71 250 inkl. merverdiavgift pluss kostnader til graving og utbedring av lekkasjer fastsatt etter nemndas skjønn. Klagen er vedlagt foto som dokumentasjon. I senere tilsvaret utvider forbrukeren kravet slik at det også skal dekke kostnader i forbindelse med mangelfulle utbedringer, utgifter til takstmann og tilbakebetaling av kr 5 000 som er innbetalt for mye.

2.2 Lekkasje i sokkeletasje

2.2.1 Partens anførsler

Forbrukeren reklamerer ved overtagelsen på lekkasje i sokkeletasjen fra hagestuen og fra trapp til sykkelbod og anfører at entreprenøren etter flere mislykkede forsøk på utbedring av lekkasjene har miste sin utbedringsrett. Han krever derfor prisavslag for å kunne utføre tetting av lekkasjene fastsatt etter nemndas skjønn.

I tilsvar den 28. januar 2020 gjentar forbrukeren at det fortsatt er lekkasjer i sokkeletasjen som entreprenøren ikke har tettet. Han vedlegger foto som dokumentasjon og fastholder kravet om prisavslag.

I et siste tilsvar den 13. mars 2020 gjentar forbrukeren nok en gang sine anførsler og viser til at takstmannen i sin rapporten konkluderer med at «*lekkasjen skyldes håndverksfeil*». Kravet om prisavslag fastholdes.

Entreprenøren avviser kravet fordi lekkasjene er utbedret.

I tilsvar den 6. januar 2020 gjentar entreprenøren at lekkasjene er utbedret og den fukten som nå vises skyldes «*litt kondens av og til i disse kalde rommene*». Kravet om prisavslag avvises.

I et siste tilsvar den 20. februar 2020 gjentar entreprenøren nok en gang sine anførsler og avviser kravet om prisavslag. Subsidiært har forbrukeren reklamert for sent.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda må først ta stilling til om det fortsatt er lekkasjer i sokkeletasjen og viser til den fotodokumentasjon som forbrukeren har fremlagt. Bildene som er tatt vinteren 2019/2020 viser etter nemndas oppfatning at det fortsatt er lekkasjer i sokkeletasjen som ikke skyldes kondens og det foreligger derfor en mangel, jfr. buofl § 25 som har følgende ordlyd:

«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 [...]».

Deretter vil nemnda ta stilling til om entreprenøren har misbrukt sin utbedringsrett på grunn av flere mislykkede utbedringsforsøk og om forbrukeren derfor har rett på prisavslag.

Nemnda viser her til entreprenørens brev datert den 25. oktober 2018 hvor han hevder at lekkasjene nå er utbedret, men påtar seg å gjøre ytterligere lekkasjesøk for deretter å utbedre evt. lekkasjer i sokkeletasjen.

Nemnda viser også til rapporten fra forsikringsselskapets takstmann som i mars 2019 skriver at «*Vann trekker inn i kobling mellom betongelementene. Forholdet har pågått siden overtagelsen*» og «*Forholdet ble utbedret av entreprenøren i 2014. Vanninntrengingen har avtatt men er stadig tilstedeværende langs yttervegg mot friluft i svært moderat grad*». I mai 2019 bekrefter entreprenøren at han vil «*iverksette tiltak*». Om det deretter ble utført forsøk på ytterligere tetting av lekkasjene har ikke nemnda informasjon om, men legger til grunn at det fortsatt er lekkasjer vinteren 2019/2020 slik som dokumentert på foto.

I den foreliggende saken har det gått åtte år siden entreprenøren 2012 gjorde første forsøk på å tette lekkasjene uten å lykkes. Forbrukeren anfører at entreprenøren etter flere forsøk har misbrukt sin utbedringsrett og krever prisavslag basert på hva det koster å få en annen entreprenør til å utbedre mangelen, jfr. buofl § 33 andre ledd første punktum.

Skal forbrukeren få medhold i et slikt krav, må entreprenøren ha misligholdt sin plikt til å utbedre etter buofl § 32. Nemnda finner at dette vilkåret er oppfylt. Det er lovens klare utgangspunkt og hovedregel at forbrukeren kan kreve retting av en mangel. I realiteten dreier det seg om en videreføring av retten til å kreve avtalen oppfylt etter sitt innhold. Unntaket ved uforholdsmessig dyre utbedringer, kommer ikke til anvendelse i foreliggende sak. Videre konstaterer nemnda at entreprenøren ikke har maktet å rette mangelen på tilfredsstillende vis selv etter flere utbedringsforsøk. Dermed har han ikke overholdt kravet om å foreta retting innen rimelig tid.

Forbrukeren har derfor krav på prisavslag, jfr. buofl § 33, og det finnes to ulike alternativer å bestemme dette på:

- a. Forbrukeren kan få taksert hva som er gjengs pris for arbeidet og få dekket dette beløpet.
- b. Forbrukeren kan få arbeidet utført av en tredje person og deretter kreve de faktiske kostnadene dekket.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold men må innen 1. november 2020 dokumentere prisavslaget slik som beskrevet ovenfor.

2.3 Manglende isolasjon

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at en takstmann etter en befaring i boligen den 8. mars 2019 påpeker kondensproblemer i garasje og hagebod på grunn av manglende isolasjon på ytterveggene. Han viser til leveransebeskrivelsen der det på side 8 står: «*Isolerte betongelementer som yttervegger i kjeller inkludert nødvendige støttevegger*» og til kontraktstegningene der utvendig isolasjon av ytterveggene i sokkeletasjen er inntegnet. Deretter bekrefter entreprenøren i mai 2019 at han vil kondens isolere tre av veggene i garasjen innvendig selv om dette ikke er en mangel.

Forbrukeren er imidlertid skeptisk til innvendig isolering av ytterveggene og fremhever at lekkasjene må tettes før isoleringen starter. Partene blir ikke enige om dette og takstmannen har etter en befaring i boligen den 30. august 2019 foreslått et prisavslag på kr 50 000 inkl. merverdiavgift. I tillegg kommer rigg og drift med kr 2 500 som skal fordeles på flere tvistepunkter.

I tilsvaret den 28. januar 2020 fastholder forbrukeren at entreprenøren har erkjent at det mangler isolasjon på vegger i sokkeletasjen. Tegningen som entreprenøren henviser til som ikke viser isolasjon på veggene, er en konstruksjonstegning som er utarbeidet etter kontrakten ble undertegnet. Forbrukeren fremhever også at det ikke kan forventes at han ved overtagelsen skulle ha oppdaget den manglende utvendige isolasjonen. Det var først etter at takstmannen oppdaget forholdet i august 2019 at han reklamerte og derfor reklamerte innen rimelig tid. Takstmannen påpeker for øvrig at utvendig isolering av veggene er en fordel da det medfører mindre risiko for kondens, mugg og sopp på innvendige overflater.

I et siste tilsvaret i saken den 13. mars 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om prisavslag.

Entreprenøren anfører at kjeller og garasje/utebod er skilt i leveransebeskrivelsen og at det derfor ikke er noen tvil om at isolering av ytterveggene i garasje og bod ikke er med i

leveranse. Dette fremkommer både av beskrivelsen og produksjonstegningene. Entreprenøren aviser reklamasjonen den 25. oktober 2018 slik han ga uttrykk for i en e-post til forbrukeren den 10. september 2018 (Denne e-posten er ikke fremlagt for nemnda). Subsidiært avviser entreprenøren reklamasjonen fordi den er for sent fremsatt.

«*Etter en helhetsvurdering*» bekrefter entreprenøren i mai 2019 at han vil kondens isolere tre av veggene i garasjen innvendig selv om dette ikke er en mangel. Etter at forbrukeren ikke uten videre aksepterer innvendig isolering krever han i stedet prisavslag. Entreprenøren aksepterer ikke kravet om prisavslag, men fastholder at han vil isolere veggene innvendig i garasjen og i sykkelboden.

I tilsvaret den 6. januar 2020 gjentar entreprenøren at manglende isolering av veggene i sokkeletasjen ikke er en mangel. Subsidiært er forholdet for sent reklamert. For å få saken ut av verden, bekrefter entreprenøren at tilbudet om å kondens isolere garasjen innvendig fortsatt står ved lag. Imidlertid avviser entreprenøren kravet om prisavslag.

I et siste tilsvaret den 20. februar 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder tilbudet om å kondens isolere garasjen innvendig.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først se på entreprenørens anførsel om at forbrukerne har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på mangler «*innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*». I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Forbrukeren reklamerte på manglende isolering av ytterveggene i sokkeletasjen i september 2018. Det er mer enn fem år etter boligen ble overtatt den 9. november 2012. Det følger da av buofl § 30 fjerde ledd at en forbruker bare har sitt krav i behold dersom entreprenøren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Nemnda viser til leveransebeskrivelsen og til kontraktstegningene hvor det klart fremkommer at ytterveggene i sokkeletasjen skal isoleres mot terreng. Etter nemndas syn har entreprenøren ved å unnlate isolering av ytterveggene i deler av sokkeletasjen, gjort en grov feil og det foreligger derfor et markant avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte og følgelig grov skyld hos entreprenøren. Nemnda vil også bemerke at det ikke kan forventes at en forbruker uten videre oppdager den manglende isoleringen. Derimot må det kunne forventes at entreprenøren som den profesjonelle part, burde ha oppdaget den åpenbare mangelen på et langt tidligere tidspunkt og deretter utbedret forholdet. Når forbrukeren reklamerer bla. etter at han fikk bekreftet mangelen av en takstmann, har han etter nemndas syn reklamert rettidig selv om det er gått mer enn fem år etter at boligen ble overtatt den 19. juni 2014.

Siden nemnda har konkludert med at entreprenøren har opptrådt grovt uaktsom, foreligger det en mangel, jfr. buofl § 25 første ledd som fastslår at:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]»

Entreprenøren har sagt seg villig til å isolere veggene på innsiden, men forbrukeren krever isolering på utsiden alternativt krever han et prisavslag. Uenigheten mellom partene i det året som er gått fra forholdet ble reklamert til klage ble sendt til Boligtvistnemnda har i det alt vesentlige dreid seg om utbedringsmetoden. Takstrapporten anbefaler imidlertid utvendig isolering av kjellerveggene og nemnda er enig i at dette er riktig løsning samt at man da også unngår kuldebroer. Ved oppgraving i forbindelse med tetting av lekkasjer (pkt. 2.2) vil også utvendig isolering kunne utføres sikkert og relativt enkelt.

Da entreprenøren fastholder feil utbedringsmetode som etter nemndas syn ikke er en fullverdig retting, oversitter han fristen om å utbedre innen rimelig tid jfr. buofl § 32, og taper sin utbedringsrett.

Forbrukeren har derfor krav på prisavslag, jfr. buofl § 33, og det finnes to ulike alternativer å bestemme dette på:

- a. Forbrukeren kan få taksert hva som er gjengs pris for arbeidet og få dekket dette beløpet.
- b. Forbrukeren kan få arbeidet utført av en tredje person og deretter kreve de faktiske kostnadene dekket.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold men må innen 1. november 2020 dokumentere prisavslaget slik som beskrevet ovenfor.

2.4 Gulvknirk

2.4.1 Partenes anførsler

Etter en befaring i boligen den 17. oktober 2018 aksepterer entreprenøren at det fortsatt er gulvknirk i stue/kjøkken og loft. Knirk i stue/kjøkkengulvet utbedret han første gang i 2015, men en liten del av gulvet ble ikke skiftet da det ikke var knirk her. Forbrukeren reklamerte på dette feltet ca. to år senere og utbedring ble opprinnelig avtalt å skulle utføres høsten 2017, men er etter avtale mellom partene utsatt til januar 2019.

Gulvknirken bekreftes også av en takstmann som etter en befaring den 8. mars 2019 skriver i sin rapporten at årsaken til knirk i undergulv i 2. etg. og loft trolig skyldes at undergulvet ikke er godt nok festet til bjelkelaget.

Forbrukeren påpeker at han senere ble enig med entreprenøren om at han skulle få et prisavslag istedenfor utbedring av gulvknirken. Til dels fordi entreprenøren har gjort flere forsøk på utbedring uten å lykkes. Prisavslaget skulle fastsettes av en takstmann og etter en befaring i boligen den 30. august 2019 skriver takstmannen i sin rapport at prisavslaget for knirk i parketten er kr 18 750 inkl. merverdiavgift. I tillegg kommer rigg og drift med kr 2 500 som skal fordeles på flere tvistepunkter.

Forbrukeren anfører at entreprenøren etter å ha konferert med sine overordnede den 24. september 2019, trekker sitt opprinnelige tilbud om prisavslag og isteden krever å få utbedre gulvknirken.

I tilsvaret den 28. januar 2020 og den 13. mars 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og fremhever at det var entreprenøren selv som etter mislykkede forsøk på utbedring i 2015/2016, foreslo at han heller skulle innrømme et prisavslag. Entreprenøren skal ha begrunnet dette med at arbeidet med å ta opp hele gulvet var stor og sjansen for å lykkes ved et nytt forsøk var liten. Forbrukeren fastholder imidlertid kravet om prisavslag.

Entreprenøren har erkjent at det er gulvknirk i stue/kjøkken og loft og bekrefter i oktober 2018 at han etter avtale med forbrukeren, skal foreta utbedringen i januar 2019.

I tilsvaret den 6. januar 2020 anfører entreprenøren at forbrukeren motsatte seg utbedring og at forholdet uansett er for sent reklamert. Allikevel vil entreprenøren utbedre gulvknirken «*for å få saken ut av verden*», men han avviser kravet om prisavslag.

I et siste tilsvaret den 20. februar 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har akseptert gulvknirk i stue/kjøkken og på loft og at han vil utbedre forholdet, men ikke innrømme prisavslag. Tvisten dreier seg nå om entreprenøren har misbrukt sin utbedringsrett og om forbrukeren derfor har krav på prisavslag. Angjeldende tvist har pågått siden 2014 og det er gjort mislykkede forsøk på utbedring i 2015/2016. Imidlertid var partene i oktober 2018 enige om at ytterligere utbedring skulle skje i januar 2019. På grunn av diskusjon bla. om flere andre tvistepunkter trekker entreprenøren i september 2019 sitt tilbud om prisavslag og krever isteden å få utbedre gulvknirken.

Etter nemndas syn har entreprenøren tapt sin rett til utbedring og forbrukeren har derfor rett på prisavslag, jfr. buofl § 33. Prisavslaget er av takstmann fastsatt til kr 18 750 inkl. merverdiavgift. I tillegg kommer rigg og drift med kr 2 500 som skal fordeles på flere tvistepunkter.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i kravet og entreprenøren innrømme et prisavslag på kr 18 750 inkl. merverdiavgift.

2.5 Kostnader i forbindelse med mangelfulle utbedringer og ødeleggelser

2.5.1 Partenes synspunkter

Forbrukeren fremsetter i det siste tilsvaret den 13. mars 2020 krav om «*prisavslag på dårlig og mangelfulle reparasjoner og ødeleggelser*».

Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har ikke fremlagt dokumentasjon som underbygger at han har hatt noe økonomisk tap på grunn av mangelfulle reparasjoner og ødeleggelser. Nemnda vil også bemerke at kravet først ble fremsatt i mars 2020 og at dette er for sent, jfr. buofl § 30.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

2.6 Utgifter til takstmann

2.6.1 Partenes synspunkter

Forbrukeren fremsetter i det siste tilsvaret den 13. mars 2020 krav om å få dekket utgifter til takstmann. Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

2.6.2 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 og nemnda finner det klart at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er oppfylt da det i angjeldende tilfelle er overveiende sannsynlig at partene ikke ville kommet til enighet uten å trekke inn en uavhengig tredjepart. Entreprenøren skal dermed dekke forbrukerens utgifter til takstmann når slik dokumentasjon blir fremlagt. Frist for fremleggelse av dokumentasjon er den 1. oktober 2020.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold dersom han innen den 1. oktober 2020 kan dokumentere sine utlegg til takstmann.

2.7 Tilbakebetaling av kr 5 000 som er innbetalt for mye

2.7.1 Partenes synspunkter

I juni 2014 ber forbrukeren om at entreprenøren tilbakebetaler kr 5 000 som er for mye innbetalt hvorefter entreprenøren bekrefter at dette vil bli gjort «så snart som mulig».

2.7.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren skal sørge for at forbrukeren får tilbakebetalt kr 5 000 slik ha tidligere har bekreftet.

Konklusjon: Entreprenøren skal tilbakebetale kr 5 000 som forbrukeren har innbetalt for mye.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren får medhold i at entreprenøren har misligholdt sin utbedringsrett når det gjelder tetting av lekkasjer i sokkeletasjen. Entreprenøren skal derfor innrømme et prisavslag som forbrukeren må dokumentere innen 1. november 2020.
- Forbrukeren får medhold i at entreprenøren har misligholdt sin utbedringsrett når det gjelder isolering av kjellerveggene. Entreprenøren skal derfor innrømme et prisavslag som forbrukeren må dokumentere innen 1. november 2020.
- Forbrukeren får medhold i at entreprenøren har misligholdt sin utbedringsrett når det gjelder utbedring av gulvknirk. Entreprenøren skal derfor innrømme et prisavslag på kr 18 750 inkl. merverdiavgift. I tillegg kommer rigg og drift med kr 2 500 som skal fordeles på flere tvistepunkter.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter i forbindelse med mangelfulle utbedringer og ødeleggelse.
- Forbrukeren får medhold dersom han innen den 1. oktober 2020 kan dokumentere sine utlegg til takstmann.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal tilbakebetale kr 5 000 som forbrukeren har innbetalt for mye.