

Protokoll i sak 1184/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. november 2020

Saken gjelder: Reklamasjon på diverse bygningsmessige feil og mangler.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 11. desember 2013 kjøpekontrakt. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda, men det opplyses i klagen for nemnda at forbrukeren da kjøpte en nybygd nøkkelferdig rekkehusleilighet i en rekke med tre boliger.

Vedlegg til kontrakten er en leveransebeskrivelse.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 26. november 2014.

Den 31. august 2015 sender forbrukeren et brev til entreprenøren hvor han bla. påpeker mangler ved beplantning av utomhusarealene.

Ettårsbefaring gjennomføres den 8. desember 2015 og i protokollen er det inntatt at forbrukeren skal ettersende en oversikt over feil/mangler til entreprenøren. Av de syv tvistepunktene som nemnda skal ta stilling til, reklamerer forbrukeren her på to forhold som begge avvises av entreprenøren:

- Manglende beplantning i skråning mot vest og mot vei.
- Boddør er montert for lavt.

Etter at entreprenøren har mottatt denne oversikten den 15. desember 2015, kommenterer han de enkelte punktene i en e-post til forbrukeren den 7. januar 2016. Reklamasjonene som gjelder manglende beplantning og boddøren som er montert for lavt, avvises.

I den etterfølgende perioden fram til august 2018 har partene en betydelig e-post korrespondanse uten å komme til enighet. I denne perioden gjentar forbrukeren reklamasjonen på de to ovennevnte forholdene og reklamerer første gang på ytterligere fire av de tvistepunktene som nemnda skal ta stilling til:

- | | |
|--|------------------------------|
| • Vanninntrenging i bod | reklamert 28. februar 2017 |
| • Gjerdestolper i gjerde mot vei må byttes | reklamert 6. august 2018 |
| • Takrenne mot nord har feil fall | reklamert 28. september 2016 |
| • Manglende musetting | reklamert 19. juni 2017 |

Det siste (syvende) tvistepunktet er knyttet til generell dårlig håndverksmessig utførelse. Forbrukeren krever dekket kostnader til utbedring av gjenstående forhold i en «komplett

klageliste» inkludert kostnader til takstmann som skal takserer utbedringskostnadene. Kravet fremsettes i forbindelse med at forbrukeren sender klagen Boligtvistnemnda den 22. november 2019.

Entreprenøren avviser de fire reklamasjonene og partene kommer ikke til enighet. Forbrukeren kontakter derfor kommunen den 13. juni 2019 og varsler om mulig avvik fra teknisk forskrift.

Kommunen foretar deretter et begrenset dokumenttilsyn hos entreprenøren. I tilsynsrapporten konkluderer kommune med at *«ut ifra innsendt dokumentasjon og befaring på eiendommen, kan ikke kommunen se at det er avdekket regelbrudd som utgjør fare for helse, miljø og sikkerhet»*.

Da partene etter dette ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 22. november 2019 med krav om retting av manglene, alternativt prisavslag fastsatt av en takstmann. Klagen er vedlagt foto som dokumentasjon.

Entreprenøren inngir tilsvarende den 18. desember 2019, den 5. februar 2020, den 17. mars 2020, den 4. mai 2020 og den 5. juni 2020. Hovedpunktene i tilsvarende er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvarende den 19. januar 2020, den 23. februar 2020, den 2. april 2020, den 14. mai 2020 og den 19. juli 2020. Hovedpunktene i tilsvarende er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Kontrakten som partene inngår den 11. desember 2013 er ikke fremlagt for nemnda. Det er imidlertid opplyst at forbrukeren kjøper en nybygd nøkkelferdig rekkehusleilighet i en rekke med tre boliger, og bustadoppføringslova (buofl) forutsettes dermed å gjelde.

TEK10 gjelder for prosjektet. Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 26. november 2014. Ettårsbefaring gjennomføres den 8. desember 2015 og i protokollen er det inntatt at forbrukeren skal ettersende en oversikt over feil/mangler til entreprenøren. Entreprenøren avviser reklamasjonene som gjelder manglende beplantning og mangler ved boddøren og kommenterer de øvrige reklamasjonene.

I den etterfølgende perioden fram til august 2018 har partene en betydelig e-post korrespondanse uten å komme til enighet. Forbrukeren kontakter også kommunen som sommeren 2019 foretar en befaring i boligen og et begrenset dokumenttilsyn hos entreprenøren. I tilsynsrapporten konkluderer kommune med at det *«ut ifra innsendt dokumentasjon og befaring på eiendommen, kan ikke kommunen se at det er avdekket regelbrudd som utgjør fare for helse, miljø og sikkerhet»* og entreprenøren avviser derfor at det foreligger mangler.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 22. november 2019 med krav om retting av manglene, alternativt prisavslag fastsatt av en takstmann. Forbrukeren ber om at nemnda tar stilling til følgende syv forhold:

1. Manglende beplantning i skråning mot vest og mot vei.
2. Boddør er montert for lavt.
3. Vanninntrenging i bod
4. Gjerdestolper i gjerde mot vei må byttes
5. Takrenne mot nord har feil fall
6. Manglende musetetting
7. Dekning av kostnader til utbedring av gjenstående forhold i en «komplett klageliste» inkludert kostnader til takstmann som skal taksere utbedringskostnadene.

2.2 Manglende tilsåing og beplantning i skråning mot vest.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 31. august 2015 på at det mangler beplantning på utomhusarealene. Reklamasjonen gjentas i forbindelse med ettårsbefaringen den 8. desember 2015 og ved flere senere anledninger.

I tilsvaret den 19. januar 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder at det mangler beplantning i skråning mot vest i henhold til kontrakten med bilag.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 7. januar 2016 og ved flere senere anledninger. Han fremhever også at kommunen etter et tilsyn konkluderer med at det «*ut ifra innsendt dokumentasjon og befaring på eiendommen, kan ikke kommunen se at det er avdekket regelbrudd som utgjør fare for helse, miljø og sikkerhet*».

I tilsvaret den 18. desember 2019, den 5. februar 2020 og den 18. desember 2019 gjentar entreprenøren at reklamasjonen skal avvises. I sistnevnte tilsvaret viser entreprenøren til leveransebeskrivelsen hvor det bla. står at «*Det blir noe beplantning i forbindelse med fellesarealene. Kjøper må selv besørge eventuell ytterligere beplantning*»

2.2.2 Nemndas synspunkter

1) *Innledning:* Forbrukeren krever at entreprenøren beplanter og sår plen på fellesarealene, spesielt i skråningen mot vest, slik som beskrevet i leveransebeskrivelsen. Entreprenøren avviser kravet fordi beplantning og tilsåing er utført i henhold til kontrakten.

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

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

I leveransebeskrivelsen står det på side 2 bla. at «*Det blir noe beplantning i forbindelse med fellesarealene. Kjøper må selv besørge eventuell ytterligere beplantning*». Videre viser nemnda til markedsføringsmateriale som forbrukerne har fremlagt som dokumentasjon hvor det står at «*Skråninger tilsåes*» og til entreprenørens sjekklister for prosjektering av mindre anleggstiltak TEK10 hvor det står at «*Beplantning ses på når utomhusarbeidene skal utføres mot slutten av prosjektet*». Forbrukeren har også fremlagt et foto som viser at skråningen mot vest ikke er tilsådd, men belagt med bark.

På denne bakgrunnen finner nemnda at det objektivt sett foreligger et avvik fra de ytelsene som er beskrevet.

3) *Forbeholdene*: Det neste spørsmålet er om det forbeholdet som er tatt inn i kontraktsdokumentene, medfører at avviket fra forbrukernes forventninger likevel ikke skal betraktes som en mangel etter buofl § 25. Nemnda viser til leveransebeskrivelsen hvor det under overskriften «*Generelle forbehold*» er inntatt følgende tekst: «*Utbygger har rett til å foreta mindre endringer i prosjektet. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten at den generelle standarden forringes [.....]*»

Det er lang tradisjon for at en entreprenør kan ha rett til å foreta mindre endringer i konstruksjonen og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi. Byggblankettene er utformet i samsvar med dette, se eksempelvis Byggblankett 3427 punkt 8 fjerde ledd. Utformingen av forbeholdet i leveransebeskrivelsen anses å være i samsvar med denne tradisjonen. Nemnda har vurdert om den endringen som entreprenøren har foretatt ved å legge ut bark og ikke tilså skråningene ligger innenfor de ganske snevre rammer som er angitt ovenfor, og finner at denne løsningen ikke har gått på bekostning av boligens kvalitet og verdi. Bark i skråningen reduserer ikke boligens kvalitet eller verdi og gjør etter nemndas oppfatning, skråningen lettere å vedlikeholde. Arealet i skråningen fremstår som relativt bratt og ansees å ha liten nytteverdi. Det foreligger derfor ingen mangel og følgelig ingen kontaktstridig endring.

Når det gjelder anførselen om manglende beplantning på fellesarealene, er ikke dette dokumentert og nemnda tar derfor ikke stilling til tvistepunktet.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i kravet om tilsåing av skråningen. Nemnda tar ikke stilling til kravet om manglende beplantning.

2.3 Boddør er montert for lavt

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer den 15. desember 2015 på at en boddør er montert for lavt, kun 2 cm over asfalten. Reklamasjonen gjentas ved flere senere anledninger.

I tilsvar den 19. januar 2020 og den 23. februar 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder at boddøren må heves da den er umulig å bruke på vinterstid.

I tilsvarene den 2. april 2020 og den 14. mai 2020 gjentar forbrukeren igjen anførselene og kravet samt at han viser til krav i TEK 10 §§ 12-10 (2), 12-15 (1) og 12-15 (3) som han anfører at ikke er oppfylt.

Entreprenøren avviser kravet den 7. januar 2016 og viser til at terskelhøyden er riktig i forhold til tilgjengelighetskravet. Avvisningen gjentas ved flere senere anledninger.

I tilsvar den 18. desember 2019 og den 5. februar 2020 gjentar entreprenøren at terskelhøyden i henhold til TEK10 §12-10 (2), ikke kan være mer enn 25 mm for å oppfylle kravet om tilgjengelighet.

I tilsvar den 17. mars 2020, den 4. mai 2020 og den 5. juni 2020 gjentar entreprenøren nok en gang sine anførsler og fastholder at kravet skal avvises.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at døren til utvendig bod heves slik at den kan åpnes på vinterstid uten å måtte fjerne is og snø. Entreprenøren har avvist reklamasjonen under henvisning til kravet om at boligen inkl. utvendig bod har krav om trinnfri adkomst til oppbevaringsplass i henhold til TEK10 §12-10 (2). Entreprenøren påpeker også at fjerning av is og snø er normalt vintervedlikehold.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som bla. fastslår at *«Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov.»*

Boligen skal oppfylle kravene om tilgjengelig boenhet, og nemnda viser til TEK10 §12-10 (2) som har følgende ordlyd:

«Boenhet med krav om tilgjengelighet skal ha trinnfri atkomst til oppbevaringsplass. Nødvendig oppbevaringsplass skal være tilgjengelig ved bruk av rullestol.»

I veiledning til annet ledd står det bla.:

«For boenhet med krav om tilgjengelighet skal både innvendig oppbevaringsplass og oppbevaringsplass for sykler, sportsutstyr og lignende ha trinnfri atkomst. Kravet til trinnfri atkomst gjelder uavhengig av om innvendig oppbevaringsplass er i eller utenfor boenheten.»

Nemnda kommer til at uteboden skal ha trinnfri adkomst for å tilfredsstillere ovennevnte tilgjengelighetskrav. Døren inkludert karmen, kan derfor ikke heves.

Forbrukeren får ikke medhold i at kravet i TEK 10 §12-15 (1) ikke er oppfylt da det må forventes at fjerning av is og snø er en naturlig del av de oppgaver som en huseier må utføre.

Når det gjelder forbrukerens henvisning til TEK10 §12-15 (3) kommer ikke denne til anvendelse da det ikke er fremlagt dokumentasjon som underbygger at boligen skal tilfredsstillere kravet om universell utforming.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i at boddøren skal heves.

2.4 Vanninntrenging i bod.

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer på vanninntrenging i utvendig bod i februar 2017. Foto er vedlagt klagen som dokumentasjon. Reklamasjonen gjentas i forbrukerens henvendelse til kommunen den 13. juni 2019 og i en e-post til kommunen den 17. september 2019 påpeker forbrukeren at han vil følge med på problemet til tross for at det ikke ble observert fukt i boden på befaringen.

I tilsvar den 19. januar 2020 og den 23. februar 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder at entreprenøren skal utbedre dreneringen bak utvendig bod slik at vann ikke trenger inn.

Entreprenøren avviser kravet da forholdet er utbedret, men bekrefter den 5. juli 2017 at han vil ha beskjed neste gang fuktproblemet oppstår.

I tilsvar den 18. desember 2019 avviser entreprenøren kravet om utbedring og viser til tilsynsrapporten fra kommunen hvor det i pkt. 4 bla. står at *«Ved befaringen var veggen i*

bakkant og skilleveggen mellom bodene var tørr. Det er heller ikke utslag på bygningsdelene som kunne indikere problemer med vann. [...].]Beboerne bes om å observere dette.»

I tilsvaret den 5. februar 2020 og den 17. mars 2020 gjentar entreprenøren at han «*stiller seg bak*» problemstillingen og løsningen som kommunene beskriver i sin rapport.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer dreneringen bak uteboden slik at vann ikke trenger inn i boden. Entreprenøren har foretatt utbedring og avviser reklamasjonen, men bekrefter at han «*stiller seg bak*» problemstillingen og løsningen som kommunene beskriver i sin rapport.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må også her avgjøres etter buofl § 25 første ledd som bla. fastslår at «*Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov.*»

Nemnda viser til TEK10 § 13-15 – «*Fukt fra grunnen*» hvor det står:

«Rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjoner på bakken skal det treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene.»

Det ble ikke observert fuktighet på veggene i boden ved kommunens befaring i september, men forbrukeren påpeker at fuktigheten oppstår om våren i forbindelse med tining og nattefrost. Entreprenøren har bekreftet at han vil ha beskjed neste gang fuktproblemet oppstår og nemnda kan ikke se at han har gått bort fra dette løftet. Med dette utsagnet må forbrukerne kunne forvente at entreprenøren vil utbedre forholdet.

Nemnda kommer til at fuktproblemet mest sannsynlig er årstids avhengig. Det foreligger derfor en mangel som entreprenøren har gitt uttrykk for at han skal utbedre dersom fuktighet kan påvises. Forbrukeren har bevisbyrden og må derfor innkalle entreprenøren til en befaring så snart problemet oppstår. Deretter skal entreprenøren utbedre forholdet innen tre måneder dersom partene ikke blir enige om ett annet tidspunkt.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og må innkalle entreprenøren til en befaring så snart problemet oppstår. Deretter skal entreprenøren utbedre forholdet innen tre måneder dersom partene ikke blir enige om ett annet tidspunkt.

2.5 Gjerdestolper i gjerde mot vei må byttes

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 14. juni 2017 på at gjerdestolpene mot veien er gamle og rustne som ikke tåler belastningen av snø lagring mot gjerdet og derfor må byttes.

I tilsvaret den 19. januar 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og krav. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

I tilsvaret den 23. februar 2020, den 2. april 2020, den 14. mai 2020 og den 19. juli 2020 gjentar forbrukeren nok en gang sine anførsler og krav. Han påpeker at kravet om utskifting gjelder alle 18 gjerdestolpene mot Welhavens gate 2 ABC.

Entreprenøren avviser kravet den 17. desember 2018 da bøyning av gjerdet skyldes ytre påvirkninger som han ikke kan lastes for.

I tilsvaret den 18. desember 2019, den 5. februar 2020, den 17. mars 2020, den 4. mai 2020 og den 5. juni 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og at kravet skal avvises. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

2.5.2. Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at 18 gjerdestolper mot veien byttes fordi de er gamle og rustne og derfor ikke tåler belastningen av snølagring mot gjerdet. Entreprenøren har avvist kravet da bøyingen av gjerdet skyldes for stor belastning fra forbrukerens eget snødeponi.

Hvorvidt det foreligger 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».

Nemnda er usikre på kva som er den reelle problemstillingen i denne tvisten og har kun fotodokumentasjon som begge parter har fremlagt å forholde seg til. Nemnda har studert fotoene nøye men er ikke i stand til å vurdere om det er snølagring eller gjerdestolpenes tilstand som er årsaken til at gjerdet bøyer seg. Nemnda har derfor ikke tilstrekkelig informasjon og tar ikke stilling til tvisten.

Konklusjon: Nemnda tar ikke stilling til tvisten.

2.6 Takrenne mot nord har feil fall

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at han 28. september 2016 reklamerte på at takrennen mot nord har feil fall. Reklamasjonen gjentas i forbrukerens henvendelse til kommunen den 13. juni 2019 og i e-post til kommunen den 13. og den 17. september 2019 påpeker forbrukeren at takarealet ikke er montert i henhold til monteringsanvisningen og derfor må rettes. For øvrig er takarealet som entreprenøren oppgir feil. Derfor må det også vurderes om det er behov for ett ekstra nedløpsrør. Klagen er vedlagt foto som dokumentasjon.

I senere tilsvaret gjentar forbrukeren sine anførsler og krav. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren avviser kravet den 17. desember 2018 og påpeker samtidig at forholdet ikke ble reklamert før i juni 2017.

I tilsvaret den 18. desember 2019 gjentar entreprenøren at kravet skal avvises.

I tilsvaret den 5. februar 2020 skriver entreprenøren at han «*stiller seg bak*» problemstillingen og løsningen som kommunene beskriver i sin rapport.

I tilsvaret den 4. mai 2020 påpeker entreprenøren at han avventer tilbakemelding fra forbrukeren når det gjelder utbedring av takrenna.

I tilsvaret den 5. juni 2020 gjentar entreprenøren tidligere anførsler, men påpeker nå at han ikke er enig i forbrukerens påstand om at takrenna er feil montert.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren utbedrer manglende fall på takrenne mot vest og evt. monterer ett ekstra nedløpsrør. Entreprenøren har avvist kravet men sier at han «*stiller seg*

bak» problemstillingen og løsningen som kommunene beskriver i sin tilsynsrapport. Her fremkommer det bla. at «Takrennene skal være montert feil, kun ett nedløp som ligger på høyeste punkt. [.....]Takrenne skal dimensjoneres for gjennomsnittlig regn[.....]. Ved behov kan kommunen be om prosjekteringsunderlag for takrenna.»

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som bla. 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*»

Nemnda viser til den fotodokumentasjon som forbrukeren har fremlagt, til monteringsanvisningen og til de målingene som forbrukeren har foretatt av fallet på takrenna og nedløpsrørets dimensjon. Denne dokumentasjonen underbygger etter nemndas oppfatning, at takrenna er montert med for lite fall og at nedløpsrøret har for liten diameter evt. at det mangler et nedløpsrør. Entreprenøren har derfor ikke utført arbeidet på «*fagleg godt vis*» jfr. buofl § 7, og det foreligger en mangel som entreprenøren skal utbedre, jfr. buofl § 32.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal utbedre fallet på takrenna og montere ett nedløpsrør i tillegg slik som beskrevet i monteringsanvisningen.

2.7 Manglende musetetting

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer den 19. juni 2017 på at det er en store glipper (8 – 25 mm) i ytterveggen slik at mus kommer inn. Han krever utbedring.

Reklamasjonen gjentas i forbrukerens henvendelse til kommunen den 13. juni 2019 og i en e-post til kommunen den 17. september 2019.

I tilsynsrapporten viser kommunen til at forholdet er påpekt av Anticimex som mener at musetettingen er for dårlig og derfor anbefaler en gjennomgang av musetetting rundt hele boligen. Foto er vedlagt klagen som dokumentasjon.

I tilsvaret den 19. januar 2020 og den 23. februar 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder at forholdet må utbedres.

Entreprenøren avviser kravet den 17. desember 2018.

I tilsvaret den 18. desember 2019 viser entreprenøren til kommunenes tilsynsrapport hvor det fremkommer at tetting mot mus ble kontrollert med mobilkamera langs hele gavlveggen. Tettingen «*var intakt i skjøtene*». Det lille hullet som påvist ved terrassen på baksiden mener entreprenøren er for lite til å kunne defineres som et avvik, men entreprenøren foreslår å tette hullet med stålull.

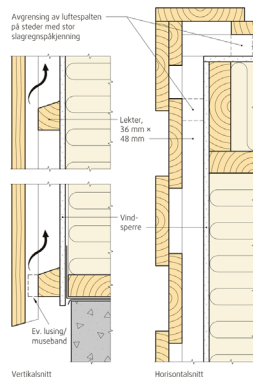
2.7.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren tetter glipper på 8-25 mm i ytterveggen slik at mus ikke kommer inn. Entreprenøren har avvist kravet bortsett fra å tette et lite hull ved terrassen på baksiden av huset med stålull.

Hvorvidt det foreligger 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.*»

Det er ingen spesifikke krav om musetetting i TEK10. Nemnda viser til rapporten fra Anticimex AS som har gitt forholdet tilstandsgrad 2 (vesentlig avvik). Her står det: «Anbefaler gjennomgang av musetetting rundt hele boligen.»

Nemnda viser også til NBIs Byggedetaljblad 542.101 «Stående trekledning», hvor det i pkt. 74 «Musesperre», fremkommer:



«Mus som kommer inn bak kledningen, kan være et problem. For å hindre mus i å komme inn kan man montere «luseklosser» (tynne lekter eller sløyfer), korrosjonsbestandig nettingduk, museband (taggete stålbånd) eller beslag som dekker åpningene nederst bak kledningen, se fig. 52 og 53. Det er viktig at slike tiltak ikke hindrer lufting og drenering. Gjenværende åpning bør derfor være minst ca. 5 mm, se fig. 52.»

Fig. 52

Erfaringer har dessverre vist at mus kan komme inn i konstruksjoner og hus uten at det nødvendigvis er noe galt med etablert sperring i form av musebånd. Mus kan klatre på rett vegg, trenge inn av åpninger helt ned til 6 - 7 mm, og smette inn gjennom en åpen dør eller et vindu. Selv om det ikke er påvist mus i boligen kommer nemnda i likhet med Anticimex AS, til at entreprenøren skal kontrollere musetettingen rundt hele boligen. Arbeidet er derfor ikke utført på «fagleg godt vis» jf. buofl §7, og utgjør en mangel.

Forbrukeren krever retting alternativt prisavslag fastsatt av en takstmann. Da entreprenøren har avvist kravet og motsatt seg retting har han etter nemndas oppfatning misbrukt sin utbedringsrett. Forbrukeren har derfor krav på prisavslag dersom det påvises mangler ved musetettingen, 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 dersom han innen 1. januar 2021 kan dokumentere at det er mangler ved musetettingen. Dette gir i så fall grunnlag for et prisavslaget slik som beskrevet ovenfor.

2.8 Dekning av kostnader til utbedring av gjenstående forhold i en «komplett klageliste» inkludert kostnader til takstmann som skal taksere utbedringskostnadene.

2.8.1 Partenes anførsler

I forbindelse med at forbrukeren sender klagen Boligtvistnemnda den 22. november 2019, krever han dekket kostnader til utbedring av gjenstående forhold i en «komplett klageliste» inkludert kostnader til takstmann som skal taksere utbedringskostnadene.

I tilsvar den 19. januar 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder at sitt krav.

Entreprenøren avviser kravet i tilsvaret den 18. desember 2019 og i tilsvaret den 5. februar 2020. Takst og eventuelle utbedringer som forbrukeren ønsker må han selv betale.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever å få dekket kostnader til utbedring av gjenstående forhold i en «komplett klageliste» inkludert kostnader til taksmann som skal taksere utbedringskostnadene.

Entreprenøren har avvist kravet.

Nemnda kan ikke ta stilling til dette generelle tvistepunktet da det ikke er fremlagt noen form for dokumentasjon på hva som er mangler i en «komplett klageliste». Da det er forbrukeren som reklamerer, er det han som har bevisbyrden. Da denne ikke er oppfylt, får han heller ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

3. Konklusjoner:

- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om tilsåing av skråningen. Nemnda tar ikke stilling til kravet om manglende beplantning på fellesarealer.
- Forbrukeren får ikke medhold i at boddøra er montert for lavt.
- Forbrukeren får medhold og må innkalle entreprenøren til en befaring så snart problemet med fukt i boden oppstår. Deretter skal entreprenøren utbedre forholdet innen tre måneder dersom partene ikke blir enige om ett annet tidspunkt.
- Nemnda tar ikke stilling til kravet om at 18 gjerdestolper i gjerde mot vei må byttes.
- Forbrukeren får medhold i at takrenne mot nord har feil fall og at nedløpsrør er feil dimensjonert.
- Forbrukeren får medhold dersom han innen 1. januar 2021 kan dokumentere at det er mangler ved musetettingen. Dette gir i så fall grunnlag for prisavslaget.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av kostnader til utbedring av gjenstående forhold i en «komplett klageliste» inkludert kostnader til taksmann som skal taksere utbedringskostnadene.