

Protokoll i sak 1217/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. november 2020

Saken gjelder: Reklamasjon på diverse bygningsmessige feil og mangler.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 7. april 2016 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da en enebolig med flatt tak over to plan.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 2 549 375.

Entreprenøren har før overtagelsen slipt undergulvet i 2. etg. for å rette opp ujevnheter før forbrukerne selv la laminatgulvet. Forbrukerne trodde derfor at feilen var utbedret og tenkte ikke mer over dette.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 8. mai 2017 og i protokollen er det reklamert på flere forhold bla. vannskade på grunn av lekkasjer ved skyvedører og vinduer i fasaden. Vindusleverandøren har tettet lekkasjene og gitt 10 års garanti på de utbedringer som er gjort på vinduene og skyvedørene. For å ha kontroll på om utbedringsarbeidene er vellykket blir imidlertid ikke veggen gjort ferdig på innsiden.

Ettårsbefaring gjennomføres den 31. mai 2018 og forbrukerne reklamerer bla. over at det er «Bevegelse i bjelkelag over inngang» (som har forårsaket ujevnt undergulv i boligens 2. etg.).

a) Fuktskade etter lekkasje ved vindu/dør i ytterveggen

Den 21. januar 2019 reklamerer forbrukerne over fukt i enden av bæreveggen ved ovnen i stua i 1. etg. mest sannsynlig på grunn av lekkasjer ved vindu/dør i ytterveggen i etasjen over som også ble reklamert ved overtagelsen. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Den 28. mars 2019 bekrefter forbrukerne i en e-post at de har hatt besøk av entreprenørens tømrer den samme dagen og dagen før. Det ble da påvist fukt og mugg i veggen ved et vindu som mest sannsynlig kommer av en lekkasje i et vindu i etasjen over. Forbrukerne påpeker et dette forholdet utgjør en vesentlig mangel og krever at entreprenøren engasjerer et saneringsfirma som skal sanere all sopp, deretter utbedre råteskadene uten ugrunnet opphold og til slutt dokumentere at arbeidene er forsvarlig utført.

Etter at entreprenøren våren 2019 hadde gjennomført utbedringsarbeider på skyvedørene og vinduene, gjensto det imidlertid utbedring av følgeskader (fukt- og soppskader) etter lekkasjene. Forbrukerne fastholdt derfor reklamasjonen da de ikke var trygge på at utbedringsarbeidene var utført riktig. I samråd med entreprenøren ble det engasjert en takstmann «A» som etter en befaring i boligen skriver i sin rapport den 11. april 2019 at det er

påviste «en del muggvekst på gipsplater og på treverk i konstruksjonen» etter lekkasje fra vindu. Takstmannen «A» har tatt tape-prøver og materialprøver som alle er sendt til Mycoteam for analyse. Mycoteam konkluderer med at «Det ble registrert rik vekst av muggsopp på materialprøvene og moderat vekst av muggsopp på Mycotape-prøve 2. Årsaken til muggveksten, dvs. årsaken til fuktigheten i konstruksjonen, må avklares på stedet dersom det ikke er kjent. Påviste muggsopparter indikerer lekkasjeskade, og kan være den nevnte lekkasjen fra vindu». Videre skriver Mycoteam at spesifikke tiltak for skadestedet vil være å undersøke skadeomfanget før utbedringstiltakene iverksettes. Det er også svært viktig å foreta en etterkontroll av rengjorte flater før lukking av konstruksjonene.

Den 23. april 2019 skriver entreprenøren i et brev til forbrukerne at alle tiltak som takstmannen «A» anbefalte nå er utført. I tillegg vil entreprenøren utbedre en fuktskade som han har oppdaget i fiberplaten på utsiden av en kantbjelke ved balkongen. Entreprenøren påpeker også at vindusleverandøren som har påtatt seg ansvaret for vannlekkasjen i vinduene, ønsker å benytte seg av sin forsikring. Forbrukeren må derfor melde saken til sitt forsikringselskap som deretter må sende regresskravet til den som de mener er ansvarlig for at skaden er oppstått.

Da det oppstår en diskusjon om det er trygt for forbrukerens familie med et barn på ca. to uker å bo i huset, kan hverken takstmannen «A» eller entreprenøren uttale seg om dette. Forbrukerne engasjerte derfor Cytos AS som skriver i et brev til forbrukerne den 22. mai 2019 at det «må åpnes for kontroll og tilkomst til alle sider av det som er, og/eller har vært, av nedfuktede konstruksjoner», for at en fagmessig utbedring av skaden skal kunne finne sted. Åpningene i konstruksjonen hvor det er sterk mugglukt, må lukkes dersom det er spebarn i boligen.

Etter dette så ikke forbrukerne noen annen mulighet til å få utbedret følgeskadene enn å forholde seg til sitt eget forsikringselskap («Tryg»). Forsikringselskapets takstmann «B» har etter en befaring i boligen den 25. april 2019 konstatert at lekkasjen fra vindu har ført til dannelse av muggsopp i konstruksjonen, og at årsaken til skaden skyldes feil ved vinduet. På side 4 i rapporten beskriver takstmannen «B» reparasjonsbehovet og anbefaler at en nøytral tredjepart etterkontrollerer saneringen før konstruksjonen lukkes.

Forbrukerne når ikke fram med sine krav og kontakter en advokat som i et brev til entreprenøren den 4. juni 2019 gjentar forbrukernes anførsler og krav om at resterende utbedring må utføres og dokumenteres. Forbrukerne presiserer at entreprenøren må dekke alle kostnader ved utbedringen alternativt prisavslag og erstatning.

I etterfølgende rapport fra forsikringselskapets takstmann «B» den 8. juli 2019 fremgår det at Recover AS på oppdrag fra «Tryg» har utbedret den innvendige følgeskaden. Sluttrapporten fra Recover AS er datert den 30. januar 2020 og fra Mycoteam AS den 3. januar 2020. Saneringsarbeidet er imidlertid ikke fullført fordi deler av utbedringsarbeidet må utføres fra utsiden av boligen som «Tryg» ikke anser at faller innenfor deres forsikringsdekning.

På oppdrag fra vindusleverandørens forsikringselskap («If») besiktiget takstmannen «A» som først ble benyttet av partene, boligen og utarbeidet en ny rapport den 4. oktober 2019 hvor han beskriver nødvendige rettingsarbeider som gjenstår. Takstmannen anslår kostnadene for dette arbeidet inkludert nødvendige materialer til kr 118 000.

Forbrukerne har på nytt kontaktet Cytox AS som i et brev til forbrukerne den 26. april 2020 skriver at skadesaken nå fremstår «som uavklart hva angår nedfuktingsomfang og følgeskader av lekkasjene». Cytox AS er enig med takstmannen «A» i at veggen må åpnes fra utsiden for å se hele omfanget av skaden og beskriver hvordan dette bør gjøres. Kostnadene har Cytox AS anslått til 90 000. Dersom det blir behov for utbedringer, kommer kostnader til dette i tillegg. Disse kostnadene er ikke estimert. Forbrukerne krever deretter at entreprenøren foretar en fagmessig retting av manglene i samsvar med de anvisningene som er gitt av takstmannen «A» og Cytox AS.

b) Overflateavvik på gulvet i 2. etg. pga. setninger i bjelkelagskonstruksjonen

Ved ettårsbefaringen den 31. mai 2018 reklamerte forbrukerne som nevnt ovenfor, på at det er «Bevegelse i bjelkelag over inngang» (som har forårsaket ujevnt undergulv i boligens 2. etg.). Forbrukerne anfører at de har brukt 2. etg. lite og først oppdaget ujevnheter i gulvet kort tid før ettårsbefaringen. Reklamasjonen ble først avvist av entreprenøren fordi avviket var innenfor toleransegrensene i NS3420. I ettertid har forbrukerne fått vite fra en takstmann at skjevheten er utenfor toleransegrensene. De fremsatte derfor reklamasjonen på nytt den 24. februar 2019. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Entreprenøren meldte tilbake den 20. mars 2019 at han ville forsøke å utbedre skjevheten ved å jekke opp gulvet (antagelig av drager) fra utsiden. Dette ble imidlertid ikke gjennomført da entreprenøren ikke fikk det til eller bedømte det som lite praktisk gjennomførbart. Deretter avviste entreprenøren reklamasjonen i et brev til forbrukerne den 25. april 2019 fordi forholdet ikke ble reklamert ved overtagelsen. Forbrukeren anfører imidlertid at entreprenøren uten forbehold har erkjent ansvar da han før overtagelsen forsøkte å utbedre den samme mangelen ved å slippe undergulvet.

Setninger i bjelkelagskonstruksjonen over inngangspartiet bekrefte senere av takstmann «B» som i en rapport den 23. oktober 2020 skriver at undergulvet i 2. etasje er ujevnt, noe som gir samme utslag i gulvbelegget.

Takstmann «B» skriver om årsaken til skjevheten i bjelkelagskonstruksjonen på side 3 i rapporten:

«Skjevheten kan ha kommet i byggeperioden, da det var midlertidig søyle under drager på enden av bjelkelaget. De midlertidige støttene for drager kan ha hatt dårligere fundamentering. Drager bærer hele takflaten over inngangspartiet. Ved mye snø blir det fort tung last på takflaten ved våt snø. Entreprenøren burde kontrollert bjelkelaget ved montering av søylene for drager. Forbrukerne har ingen kompetanse til å se slike skjevheter selv.»

Takstmannen «B» foreslår utbedring (som den letteste løsningen) ved at entreprenøren fjerner laminatgulvet i 2. etg. og deretter sparkle ut overflateavvikene i området langs ytterveggen og ut på gulvet.

c) Skjevt rekkverk på terrassen

Den 24. februar 2019 reklamerer forbrukerne over store skjevheter på terrasserekkverket. Reklamasjonen gjentas den 15. april 2019. Forholdet bekrefte av takstmann «B» som i en rapport den 23. oktober 2020 påpeker at rekkverket på den nordvestre enden av terrassen er mangelfullt festet.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 25. april 2019 fordi forholdet hverken ble reklamert ved overtagelsen eller ved ettårsbefaringen. Rekkverket er mest sannsynlig påført ytre påkjenninger som er årsaken til avviket.

Felles for alle reklamerte forhold

Den 15. april 2019 krever forbrukerne i en e-post til entreprenøren at de tre reklamerte forholdene skal utbedres innen den 7. mai 2019. Dersom det ikke skjer, vil forbrukerne ta kontakt med en annen leverandør/entreprenør for å få forholdene utbedret. Kostnadene vil de kreve at entreprenøren dekker.

I et brev fra forbrukernes advokat den 10. juli 2019 gjentas tidligere anførsler og krav om retting av manglene. I tillegg reklamerer forbrukerne over at boligen er levert med søyle istedenfor drager på venstre side av inngangen.

Entreprenøren som nå også har engasjert en advokat, gjentar i brev til forbrukernes advokat den 13. september 2019 og den 27. september 2019 tidligere anførsler og fastholder at alle krav skal avvises.

Forbrukernes advokat gjentar tidligere anførsler og fastholder krav om utbedring i brev til entreprenøren den 24. september 2019. Advokaten fremhever også at forbrukerne nå vil engasjere en fagkyndig som skal utrede de feil og mangler som han har reklamert over.

I et brev til entreprenørens advokat den 13. desember 2019 gjentar forbrukernes advokat nok en gang tidligere anførsler og krav om retting. I tillegg reklamerer han på og krever utbedret, manglende dampspærre som ble oppdaget der hvor konstruksjonen er åpnet. Avslutningsvis fremsetter advokaten krav om erstatning på kr 98 545, jfr. buofl § 35.

Entreprenørens advokat fastholder i et brev til forbrukernes advokat den 15. januar 2020 at alle reklamasjonene inkludert kravet om erstatning, skal avvises. Entreprenøren vil kun betale forbrukerens egenandel for boligforsikringen på kr 6 000.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 29. april 2020 med krav om retting, subsidiært prisavslag på kr 77 500 og i begge tilfeller krav om dekning av rettingskostnader og erstatning på kr 36 469.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 3. juni 2020. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir ikke tilsvaret den 9. juli 2020. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 2. september 2020. Hovedpunktene 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 7. april 2016. Forbrukerne kjøper da en enebolig med flatt tak over to plan. Entreprenøren har før overtagelsen slipt undergulvet i 2. etg. for å rette opp ujevnheter før forbrukerne selv la laminatgulvet. Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 8. mai 2017 og i protokollen er det reklamert over flere forhold bla. lekkasjer ved skyvedører og vinduer i fasaden. Lekkasjeene er tettet fra utsiden, men for å ha kontroll på om utbedringsarbeidene er vellykket blir ikke veggene gjort ferdig på innsiden. Partene engasjerer flere takstmenn og rådgivere som utarbeider rapporter hvor det bla. fremkommer at bakenforliggende konstruksjoner har sopp

og råteskader som må saneres og utbedres. Senere oppstår det uenighet om ansvaret for kontroll av utbedring av følgeskadene.

Ettårsbefaring gjennomføres den 31. mai 2018 og forbrukerne reklamerer da på nytt bla. over at det er «*Bevegelse i bjelkelag over inngang*» (som har forårsaket ujevnt undergulv i boligens 2. etg.). Reklamasjonen ble først avvist av entreprenøren, men han bekrefter senere at han allikevel vil forsøke å utbedre skjevheten ved å jekke opp gulvet (antagelig av drager) fra utsiden. Dette ble imidlertid ikke gjennomført og entreprenøren avviste deretter reklamasjonen fordi forbrukerne ikke reklamerte ved overtagelsen. En takstmann «B» som forbrukerne har engasjert, bekrefter også at undergulvet i 2. etasje er ujevnt. Senere påtar entreprenøren seg som del av en forliksavtale, å utbedre overflateavvik ved å sparkle undergulvet i 2. etg.

Den 24. februar 2019 reklamerer forbrukerne over store skjevheter på terrasserekkverket. Reklamasjonen gjentas den 15. april 2019. En takstmann «B» som forbrukerne har engasjert, bekrefter også at rekkverket på den nordvestre enden av terrassen er mangelfullt festet. Entreprenøren avviser reklamasjonen den 25. april 2019 fordi forholdet hverken ble reklamert ved overtagelsen eller ved ettårsbefaringen. Rekkverket er mest sannsynlig påført ytre påkjenninger som er årsaken til avviket. Senere påtar entreprenøren seg som del av en forliksavtale, å utbedre terrasserekkverket.

Da partene ikke kommer til enighet om retting av resterende arbeider (følgeskadene), sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 29. april 2020 med prinsipielt krav om retting, subsidiært prisavslag på kr 77 500. I begge tilfeller fremsettes krav om dekning av rettingskostnader og erstatning på kr 36 469.

2.2 Fuktskade etter lekkasje ved vindu/dør i yttervegg.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer ved overtagelsesforretning den 8. mai 2017 på lekkasjer ved skyvedører og vinduer i fasaden. Senere oppstår det en tvist om utbedring av følgeskadene. Entreprenøren utbedrer først mangelen og partene inngår i januar 2020 et forlik som innebærer at entreprenøren skal utbedre resterende mangler inkludert følgeskadene i tråd med forbrukernes krav.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Partene har inngått et forlik som innebærer at entreprenøren skal utbedre alle resterende mangler inkludert følgeskadene i tråd med forbrukernes krav. Entreprenøren har også bekreftet at forliket ikke skal innsnevre forbrukernes fremtidige reklamasjonsadgang. Tvisten ansees derfor som løst mellom partene.

Konklusjon: Tvisten ansees derfor som løst mellom partene og entreprenøren skal utbedre alle resterende mangler inkludert følgeskadene i tråd med forbrukernes krav, innen 1. mai 2021.

2.3 Overflateavvik på gulvet i 2. etg. pga. setninger i bjelkelagskonstruksjonen

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne påpeker at de allerede før overtagelsen reklamerte på ujevnheter i undergulvet i 2. etg. og at entreprenøren deretter slipte undergulvet før forbrukerne selv la laminatgulvet. Forbrukerne trodde derfor at feilen var utbedret og tenkte ikke mer over dette.

Forbrukerne anfører videre at de har brukt 2. etg. lite det første året og først oppdaget ujevnheter i gulvet kort tid før ettårsbefaringen den 31. mai 2018 hvoretter de reklamerte

over «Bevegelse i bjelkelag over inngang». Da entreprenøren avviste reklamasjonen fremsatte de denne på nytt den 24. februar 2019 etter å ha fått vite fra en takstmann at ujevnheten (overflateavvik) er utenfor toleransegrensene i NS3420. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Forbrukeren fremhever at entreprenøren den 20. mars 2019 bekreftet at han ville forsøke å utbedre skjevheten ved å jekke opp gulvet (antagelig av drager) fra utsiden. Dette ble imidlertid ikke gjennomført da entreprenøren ikke fikk det til eller bedømte det som lite praktisk gjennomførbart. Forbrukeren anfører at entreprenøren uten forbehold ved sin adferd har erkjent ansvar da han før overtagelsen også forsøkte å utbedre mangelen ved å slipe undergulvet.

Setninger i bjelkelagskonstruksjonen over inngangspartiet bekreftes senere av takstmann «B» som i en rapport den 23. oktober 2020 skriver at undergulvet i 2. etasje er ujevnt, noe som gir samme utslag i gulvbelegget.

Takstmann «B» skriver om årsaken til skjevheten i bjelkelagskonstruksjonen på side 3 i rapporten:

«Skjevheten kan ha kommet i byggeperioden, da det var midlertidig søyle under drager på enden av bjelkelaget. De midlertidige støttene for drager kan ha hatt dårligere fundamentering. Drager bærer hele takflaten over inngangspartiet. Ved mye snø blir det fort tung last på takflaten ved våt snø. Entreprenøren burde kontrollert bjelkelaget ved montering av søylene for drager. Forbrukerne har ingen kompetanse til å se slike skjevheter selv.»

Takstmannen «B» foreslår utbedring ved at entreprenøren fjerner laminatgulvet i 2. etg. og deretter sparkle ut overflateavvikene i området langs ytterveggen og ut på gulvet.

Entreprenøren bekrefter at han vil utbedre overflateavvik på gulvet i 2. etg. selv om forholdet ikke utgjør en mangel. Han forutsetter først at forbrukerne først demonterer og senere monterer laminatgulvet. Dette arbeidet har entreprenøren senere påtatt seg å utføre.

I tilsvar den 3. juni 2020 gjentar entreprenøren tilbudet om utbedring som for øvrig er i samsvar med det som forbrukerne har krevd.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at tvistepunktet er løst ved at entreprenøren har sagt seg villig til å utbedre mangelen slik som forbrukerne har krevd. Utbedring skal være utført innen 1. mai 2021.

Konklusjon: Tvistepunktet er løst ved at entreprenøren har sagt seg villig til å utbedre mangelen slik som forbrukerne har krevd. Frist er 1. mai 2021.

2.4 Terrasserekkverk

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer over store skjevheter på terrasserekkverket den 24. februar 2019. Reklamasjonen gjentas den 15. april 2019 og bekreftes av takstmann «B» som i en rapport den 23. oktober 2020 påpeker at rekkverket på den nordvestre enden av terrassen er mangelfullt festet.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 25. april 2019 fordi forholdet hverken ble reklamert ved overtagelsen eller ved ettårsbefaringen. Forbrukerne har derfor reklamert for sent. Rekkverket er mest sannsynlig påført ytre påkjenninger som er årsaken til avviket.

Senere tilbyr entreprenøren seg å utbedre rekkverket slik som forbrukerne har krevd.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at tvistepunktet er løst ved at entreprenøren har sagt seg villig til å utbedre mangelen slik som forbrukerne har krevd. Utbedring skal være utført innen 1. mai 2021.

Konklusjon: Tvistepunktet er løst ved at entreprenøren har sagt seg villig til å utbedre mangelen slik som forbrukerne har krevd. Frist er 1. mai 2021.

2.5 Kostnader til konstatering av manglene og etterkontroll

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren dekker alle kostnader til konstatering av manglene på totalt kr 36 469 slik som det fremkommer av tabellen under. I tillegg krever de at entreprenøren dekker kostnader fra nøytral tredjepart i forbindelse med etterkontroll som er anslått til minimum kr 6 250. Totalt kr 42 719.

Fra	Befaringsdato	Fakturadato	Beløp
Egenandel forsikring		9. juni 2019	Kr 6 000
Faktura nr.1 fra Cytox AS	11. april 2019	9. aug. 2019	Kr 10 000
Faktura fra Nesttun Taksering AS	23. okt. 2019	27. okt. 2019	Kr 7 545
Faktura nr. 2 fra Cytox AS	21. april 2020	26. april 2020	Kr 12 924
SUM			Kr 36 469

Entreprenøren bestrider kravet men er villig til å betale forbrukerens egenandel på forsikringen med kr 6 000.

I tilsvaret den 3. juni 2020 påpeker entreprenørens advokat at entreprenøren ikke på noe tidspunkt har nektet å foreta utbedring av skadene som følge av fukten. Da det ble klart at utvendige følgeskader ikke var dekningsberettiget påtok entreprenøren seg også ansvar for denne utbedringen. Tilsvarende gjelder også de øvrige forhold som er krevd rettet, selv om entreprenøren ikke har erkjent ansvar for dette. Det forelå derfor ikke behov for å pådra de aktuelle kostnader til takstrapper. Unntaket er muligens de deler av rapporten til takstmann «B» som omhandler påståtte skjevhet i terrassedekket og rekkverket. Dette utgjør imidlertid kun en begrenset del av rapporten. De øvrige kostnadene til taksering har ikke vært verken nødvendig eller påregnelig. Entreprenørens advokat fremhever at denne takstrappen omfatter vurdering av vindusleverandørens utbedring av vinduene. Dette er følgeskadene uvedkommende, og kostander til denne del av rapporten må evt. ligge hos vindusleverandøren, som forbrukerne iht. klagens pkt. 3, på side 5 har inngått egen avtale med. Avtalen er ikke fremlagt for nemnda, men advokaten fremhever at den klart kan ha betydning for nærværende sak. I alle tilfelle er faktura nr. 2 fra Cytox AS på kr 12 924, ikke dekningsberettiget. Denne kostnaden er pådratt etter at entreprenøren skriftlig hadde påtatt seg å utføre retting i samsvar med det som er forbrukernes påstand. Advokaten anfører at kostnaden til denne rapporten ikke er et tap «*ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen*» jfr. buofl § 36.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren betaler utgifter til konstatering av manglene med kr 36 469 og kostnader fra nøytral tredjepart i forbindelse med etterkontroll av arbeidet med kr 6 250. Totalt kr 42 719.

Entreprenøren har bekreftet at han vil betale forbrukerens egenandel på forsikringen med kr 6 000, men har avvist å betale resterende del av kostnadene.

Partene var i utgangspunktet uenige om deler av ansvaret i de angjeldende tvistepunktene. Det har imidlertid pågått forlikforhandlinger og entreprenøren bekreftet den 15. januar 2020 at han ville påta seg ansvaret for alle utbedringene som del av en minnelig løsning.

Når det gjelder utgifter som forbruker har pådratt seg i forbindelse med utbedring 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 og rådgiver, finner nemnda at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er oppfylt for enkelte av tvistepunktene. I disse tilfellene finner nemnda det overveiende sannsynlig at partene ikke ville kommet til enighet uten å trekke inn en uavhengig tredjepart.

a) Faktura nr. 1 fra Cytox AS

Da entreprenørens takstmann «A» i april 2019 ikke kunne bekrefte at det var trygt å oppholde seg i boligen med et spebarn etter at det ble påvist mugg og sopp i konstruksjonen, kontaktet forbrukerne Cytox AS og fikk bekreftet at dette ikke var å anbefale. Derfor anser nemnda at denne rapporten var nødvendig og en direkte følge av mangelen. Faktura nr. 1 fra Cytox AS på kr 10 000 skal derfor entreprenøren betale.

b) Faktura nr. 2 fra Cytox AS

Denne kostnaden på kr 12 924, er pådratt i april 2020 etter at entreprenøren i januar samme år som del av en minnelig løsning, skriftlig hadde påtatt seg å utføre retting i samsvar med forbrukernes krav. Forbrukerne får derfor ikke medhold i at entreprenøren skal dekke denne kostnaden.

c) Faktura fra takstmann «B»

Når det gjelder kostnader til dekning av takstrapporten fra takstmann «B» med kr 7 545, viser nemnda til at denne rapporten omhandler påståtte skjevhet i terrassedekket og rekkverket samt en vurdering av vindusleverandørens utbedring av vinduene. Sistnevnte er følgeskadene uvedkommende og nemnda kommer til at kostander til denne del av rapporten må bæres av entreprenøren. Da det ikke foreligger noen detaljert spesifikasjon, foreslår nemnda at partene dekker hver sin halvdel av denne kostnaden. Entreprenøren skal derfor betale kr 3 772,50.

d) Kostnader fra nøytral tredjepart til fremtidig etterkontroll

Når det gjelder kostander fra nøytral tredjepart i forbindelse med fremtidig etterkontroll som forbrukernes advokat har anslått til minimum kr 6 250, viser nemnda til buofl § 32 siste ledd siste setning som har følgende ordlyd:

«Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av».

Da det er forbrukeren som krever slik etterkontroll som en del av rettingen, må de selv bære disse kostnadene da det etter nemndas syn ikke finnes hverken faktisk eller rettslig grunnlag for å kreve slik uavhengig kontroll.

Konklusjon a) – d): Forbrukerne får delvis medhold i sitt krav om å få dekket nødvendige kostnader i forbindelse med konstatering av skaden. Entreprenøren skal derfor betale kr (10 000+3 772,50) = kr 13 772,50 i tillegg til egenandel forsikring på kr 6 000. Totalt kr 19 772,50.

2.6 Øvrige reklamerte forhold

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer over manglende dampsperre der konstruksjonen er åpnet og fordi det er drager istedenfor søyle ved inngangspartiet.

2.6.2. Nemndas synspunkter

Nemnda tar ikke stilling til/behandler ikke reklamasjonene som gjelder manglende dampsperre der konstruksjonen er åpnet og at det er montert drager istedenfor søyle ved inngangspartiet, da disse forholdene inngår i det forliket som partene har inngått i januar 2020.

Konklusjon: Tvistepunktene er løst da de inngår i forliket som partene har inngått i januar 2020.

3. Konklusjoner

- Tvistepunktene som gjelder utbedring av følgeskader etter vannlekkasjer ved skyvedører og vinduer i fasaden, utbedring av overflateavvik på gulv i 2. etg. og utbedring av terrasserekkverk er løst ved at entreprenøren har sagt seg villig til å utbedre mangelen slik som forbrukerne har krevd. Arbeidet skal være utført innen 1. mai 2021.
- Forbrukerne får delvis medhold i sitt krav om å få dekket nødvendige kostnader i forbindelse med konstatering av skaden. Entreprenøren skal derfor betale kr (10 000+3 772,50) = kr 13 772,50 i tillegg til egenandel forsikring på kr 6 000. Totalt kr 19 772,50.
- Tvistepunktet som gjelder overflateavvik på gulv i 2. etg. og mangler ved terrasserekkverket er løst ved at entreprenøren har sagt seg villig til å utbedre mangelen slik som forbrukerne har krevd. Arbeidet skal være utført innen 1. mai 2021.
- Tvistepunktet som gjelder øvrige forhold (manglende dampsperre der konstruksjonen er åpnet og drager istedenfor søyle ved inngangspartiet) er løst da disse inngår i forliket som partene har inngått i januar 2020.