

Protokoll i sak 1164/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. mai 2020

Saken gjelder:

Reklamasjon på flisarbeider på bad, montering av takstige og overflateavvik på gulv i stue.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 3. oktober 2013 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - NS 3427. Forbrukeren kjøper en leilighet som er en eierseksjon (nr. 3) over to etasjer i et rekkehusprosjekt.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 oppgitt til kr 2 600 000.

Vedlegg B til kontrakten er en leveranse/prosjektbeskrivelse.

Leiligheten overleveres den 19. juni 2014 og i protokollen som er undertegnet av begge parter, er tvistepunktene ikke anmerket.

Den 16. februar 2015 skriver forbrukeren i en e-post til entreprenøren at han fortsatt venter på at flisarbeidene på badet i 1. etg. skal ferdigstilles.

Ved ettårsbefaringen den 11. juni 2015 reklamerer forbrukeren over at det fortsatt mangler sokkelfliser på vaskerommet. Nemnda er ikke forelagt tegninger, men legger til grunn at «vaskerommet» er det samme rommet som badet i 1. etg.

Den 25. februar 2016 purrer forbrukeren på entreprenøren fordi flisarbeidene på badet fortsatt ikke er utført.

Entreprenøren svarer samme dag at «*trodde det var utført*».

Da entreprenøren fortsatt ikke utfører reklamasjonsarbeidene på badet, purrer forbrukeren på nytt den 30. mars 2016 hvorefter entreprenøren dagen etter instruerer sin underentreprenør om å «*ta tak i dette straks og gi meg en tilbakemelding på når dere fikser dette*».

Det skjer fortsatt ingen utbedring og forbrukeren purrer entreprenøren nok en gang den 28. april 2016.

Deretter er det ikke dokumentert at det er kontakt mellom partene for forbrukeren den 9. mai 2019 sender en e-post til entreprenøren og minner om at det fortsatt gjenstår flisarbeider på badet. Samtidig reklamerer forbrukeren første gang på at takstigen er montert på feil sted og at parkettgulvet i stuen har et overflateavvik.

Entreprenøren beklager i en e-post til forbrukeren den 16. mai 2019 at flisarbeidene ennå ikke utført. Samtidig etterlyser han et bilde som viser overflateavviket. Takstigen blir ikke kommentert.

Den 22. mai 2019 avviser entreprenøren reklamasjonene som gjelder overflateavvik på gulvet og plassering av takstigen fordi det er reklamert for sent. Når det gjelder flisarbeidene bekrefter entreprenøren at dette arbeidet vil bli utført, alternativt tilbyr han forbrukeren et prisavslag på kr 2 000 mot at forbrukeren monterer flisene selv.

Forbrukeren aksepterer ikke entreprenørens avvisning og den 26. mai 2019 påpeker han dette i en e-post hvor han også anfører at både takstigen og overflateavviket ble reklamert ved ettårsbefaringen den 11. juni 2015, men er ikke inntatt i protokollen.

Entreprenøren fastholder i en e-post den 29. mai 2019 at reklamasjonene som gjelder takstigen og overflateavviket skal avvises men at flisarbeidene vil bli utført alternativt at han innrømmer et prisavslag på kr 2 000.

I flere e-poster i juni 2019 fastholder partene sine krav og anførsler uten å komme til enighet.

Den 14. august 2019 tilbyr entreprenøren å flytte takstigen, legge nye fliser på bad/vaskeromsgulvet (ikke bare manglende sokkelflis) og å utbedre overflateavviket på stuegulvet for kr 136 825 inkl. merverdiavgift.

Partene kommer ikke enighet og den 2. september 2019 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda og krever at entreprenøren utbedrer manglene alternativt utbetaler kr 136 825. I tillegg krever forbrukeren kr 30 000 i erstatning fordi reklamasjonsarbeidene har tatt alt for lang tid .

Entreprenøren inngir tilsvaer den 30. september 2019. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer den 30. oktober 2019. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaer den 19. november 2019. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer den 19. desember 2019. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaer den 8. og den 10. januar 2020. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvaer den 5. februar 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 - NS 3427 - som partene inngår den 3. oktober 2013. Forbrukeren kjøper da en leilighet som er en eierseksjon (nr. 3) over to etasjer i et rekkehusprosjekt. Leiligheten overleveres den 19. juni 2014 og i protokollen er

tvistepunktene ikke anmerket. Ved ettårsbefaringen den 11. juni 2015 reklamerer forbrukeren over at det mangler sokkelfliser på bad/vaskerommet i 1. etg. Deretter utveksler partene i tidsrommet februar til april 2016 flere e-poster hvor entreprenøren bla. uttaler at han «*trodde det [flisarbeidene] var utført*» uten at de manglende sokkelflisene på badet/vaskerommet faktisk blir montert.

Deretter er det ikke dokumentert at det er kontakt mellom partene før forbrukeren den 9. mai 2019 sender en e-post til entreprenøren og minner om at det fortsatt gjenstår flisarbeider på badet/vaskerommet.

Samtidig reklamerer forbrukeren første gang på at takstigen er montert på feil sted og umuliggjør adkomst til pipa, samt at parkettgulvet i stuen har et overflateavvik. Den 22. mai 2019 avviser entreprenøren disse to nye reklamasjonene fordi det er reklamert for sent.

Når det gjelder flisarbeidene fastholder entreprenøren at dette arbeidet vil bli utført, alternativt tilbyr han forbrukeren et prisavslag på kr 2 000. I perioden mai til august 2019 utveksler partene flere e-poster uten å komme til enighet om de to siste forholdene. Sokkelflisene på bad/vaskerom blir heller ikke montert da det viser seg vanskelig å få tak i tilsvarende fliser. Den 14. august 2019 tilbyr entreprenøren å flytte takstigen, legge nye sokkelfliser på bad/vaskeromsgulvet (ikke bare manglende sokkelflis) og å utbedre overflateavviket på stuegulvet for kr 136 825 inkl. merverdiavgift. Dette aksepterer ikke forbrukeren som den 2. september 2019 fremmer saken for Boligtvistnemnda og krever at entreprenøren utbedrer alle tre reklamerte forhold alternativt utbetaler et prisavslag på kr 136 825 inkl. merverdiavgift tillagt kr 30 000 i erstatning fordi reklamasjonsarbeidene har tatt alt for lang tid.

2.2 Manglende sokkelfliser på bad/vaskerom

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerte den 16. februar 2015 på at det gjenstår montering av sokkelfliser på badet/vaskerommet i 1. etg. etter at entreprenøren tidligere har utbedret vannrør i forbindelse med sentralvarmeanlegget.

Ved ettårsbefaringen den 11. juni 2015 reklamerer forbrukeren på nytt over samme forhold. Reklamasjonen gjentas også den 25. februar 2016.

Da entreprenøren fortsatt ikke utfører reklamasjonsarbeidene på badet, purrer forbrukeren på nytt den 30. mars 2016 hvorefter entreprenøren dagen etter bekrefter at han vil «*ta tak i dette straks og gi meg en tilbakemelding [...]*». Det skjer fortsatt ingen utbedring og forbrukeren purrer entreprenøren nok en gang den 28. april 2016.

Det går deretter ca. tre år før forbrukeren den 9. mai 2019 sender en e-post til entreprenøren og minner ham om at det fortsatt gjenstår flisarbeider på badet.

Forbrukeren fremhever at entreprenøren har beklaget at flisarbeidene ikke er utført og at han den 22. mai og den 29. mai 2019 nok en gang bekreftet at flisarbeidene vil bli utført, alternativt tilbyr han forbrukeren et prisavslag på kr 2 000.

Partene blir ikke enige i hvem som har ansvaret for å dokumentere hvilke type fliser som er brukt. Dette forsinker flisleggingen og entreprenøren tilbyr derfor forbrukeren å legge nye fliser på bad/vaskeromsgulvet (ikke bare manglende sokkelflis) for kr 42 450 inkl. merverdiavgift. Forbrukeren avslår tilbudet og fastholder at de manglende sokkelflisene skal monteres av entreprenøren som selv må finne ut av hvilke type fliser som er brukt.

Partene kommer ikke enighet og den 2. september 2019 fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda.

I tilsvaret den 30. oktober 2019 og den 19. desember 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om at manglende sokkelfliser tilsvarende de eksisterende flisene, må settes opp av entreprenøren.

I et siste tilsvaret den 5. februar 2020 gjentar forbrukeren nok en gang sine anførsler og fastholder kravet om utbedring. Forbrukeren fremhever at han har gjentatt reklamasjonen (telefon og e-post) ved utallige anledninger i tidsrommet 2016 til 2019. Tilbudet om prisavslag som av entreprenøren ble høynet fra kr 2 000 til kr 12 500 i januar 2020, har forbrukeren avslått da det fortsatt er for lavt. Problemet med å skaffe tilsvarende fliser flere år etter at det ble reklamert, anser forbrukeren at det er entreprenøren som må ta ansvaret for.

Entreprenøren har i 2015/2016 utført arbeider knytte til feil på sentralvarmeanlegget og bekreftet at han i den forbindelse måtte fjerne noen fliser på bad/vaskerommet i 1. etg. Disse flisene har han ved flere anledninger sagt at han vil montere.

Av forskjellige årsaker blir ikke reklamasjonsarbeidet utført og entreprenøren beklager dette i e-post til forbrukeren den 16. mai 2019 og den 29. mai 2019. Samtidig bekrefter han at flisarbeidet vil bli utført selv om forholdet nå er foreldet. Alternativt tilbyr han forbrukeren et prisavslag på kr 2 000 mot at forbrukeren monterer flisene selv.

Entreprenøren anfører at det er forbrukeren som må fremskaffe dokumentasjon på de flisene som er lagt på badet. Da forbrukeren ikke fremskaffer slik dokumentasjon, tilbyr entreprenøren seg den 14. august 2019 å legge nye fliser på bad/vaskeromsgulvet (ikke bare manglende sokkelflis) for kr 42 450 inkl. merverdiavgift. Forbrukeren avslår imidlertid dette tilbudet.

I tilsvaret den 30. september 2019 gjentar entreprenørens advokat at de manglende flisene på bad/vaskerom vil bli montert selv om forholdet er foreldet. Den forsinkede utbedringen skyldes interne forhold hos entreprenøren. For øvrig skyldes den siste tids forsinkelse at entreprenøren fortsatt venter på en tilbakemelding fra forbrukeren på hvilke type fliser som skal benyttes. Straks slik tilbakemelding foreligger vil manglende sokkelfliser bli montert. I tilsvaret den 19. november 2019 og den 10. januar 2020 gjentar entreprenørens advokat sine anførsler. Da forbrukeren ikke vil/kan oppgi hvilke type fliser som skal benyttes og heller ikke gir entreprenøren tilgang til boligen, påberoper entreprenøren seg manglende rettetilgang og opprettholder sin opprinnelige anførsel om at kravet er tapt og foreldet. Samtidig påpeker entreprenøren at forbrukeren har avslått et nytt og høyere minnelig tilbud om utbetaling av kr 12 500 inkl. merverdiavgift.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever retting og entreprenøren har sagt seg villig til å montere de manglende sokkelflisene til tross for at forholdet er foreldet. Det er bekreftet i en telefonsamtale som nemndas sekretær har hatt med entreprenørens advokat i forbindelse med saksforberedelsene før nemndsbehandling at dette tilbudet fortsatt står ved lag. Nemnda vil påpeke at det er entreprenøren som har ansvaret for at (FDV) dokumentasjon utarbeides og overleveres til forbrukeren, jf. TEK10 § 4-1. Her skal det bla. fremkomme hvilke type fliser som er benyttet. Da denne dokumentasjonen ikke foreligger, finner nemnda det rimelig at entreprenøren får

tilgang til boligen for å få svar på hvilke fliser som er benyttet. Så lenge forbrukeren nekter ham slik tilgang, kan ikke entreprenøren utføre sitt arbeid.

Nemnda kommer til at entreprenøren skal gis nødvendig tilgang til boligen og at arbeidene ferdigstilles innen den 1. september 2020.

Avslutningsvis vil nemnda bemerke at selv om det er gått svært lang tid (mer enn fire år) siden forholdet ble reklamert og entreprenøren lovet utbedring første gang, har entreprenøren ved flere senere anledninger bekreftet at forholdet vil bli utbedret. Satt på spissen har entreprenøren ved disse «*tomme lovnadene*» misbrukt sin rett til utbedring. For øvrig skal det på den annen side bemerkes at forbrukeren ventet i mer enn tre år før han reklamerte på nytt den 9. mai 2019 og at forholdet derfor ville vært foreldet slik som entreprenøren har anført.

Konklusjon: Forbrukeren må gi entreprenøren nødvendig og arbeidene skal ferdigstilles innen den 1. september 2020.

2.3 Feil plassert takstige.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 9. mai 2019 på at takstigen er montert på feil sted slik at feieren ikke får tilgang til pipa.

Da entreprenøren avviser reklamasjonen fordi den er for sent fremsatt, anfører forbrukeren at forholdet ble reklamert ved ettårsbefaringen den 11. juni 2015, men at det allikevel ikke er inntatt i protokollen.

Partene kommer ikke enighet og den 2. september 2019 fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda med krav om flytting av takstigen.

I tilsvaret den 30. oktober 2019 og den 19. desember 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om at takstigen må flyttes. Forbrukeren påpeker at det ikke er mulig å se takstigen fra bakkenivå og viser til foto som dokumenterer dette. Forbrukeren ble først gjort oppmerksom på mangelen da feieren skulle opp på taket og han anfører at reklamasjonen ble fremsatt «*med en gang*» etter dette. Samtidig påpeker han at takstigen på nabohuset er riktig plassert samt at det også mangler snøfangere på hans tak.

I et siste tilsvaret den 5. februar 2020 gjentar forbrukeren nok en gang sine anførsler og fastholder kravet om flytting av takstigen.

Entreprenøren avviser reklamasjonen ved to anledninger i mai 2019 fordi forbrukeren har reklamert for sent.

Den 14. august 2019 tilbyr entreprenøren å flytte takstigen for kr 10 313 inkl. merverdiavgift.

I tilsvaret den 30. september 2019, den 19. november 2019 og den 10. januar 2020 gjentar entreprenørens advokat tidligere anførsler. Kravet anføres også å være udokumentert uten henvisning til aktuell bestemmelse i teknisk forskrift. Uansett anføres det at kravet er foreldet tre år etter overtagelsen. Det er også reklamert for sent nesten fem år etter overtagelsen.

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 anfører at han reklamerte på den feil plasserte takstigen ved ettårsbefaringen den 11. juni 2015, men at forholdet ikke er inntatt i protokollen. Nemnda kan derfor ikke legge denne datoen til grunn. Reklamasjonen ble derimot først fremsatt etter at feieren gjorde forbrukeren oppmerksom på at takstigen måtte flyttes for å gi sikker adkomst til pipa. Deretter reklamerte forbrukeren «*med en gang*» den 9. mai 2019. Etter nemndas syn kan det ikke forventes at en forbruker uten videre oppdager en slik mangel. Derimot må det kunne forventes at entreprenøren som den profesjonelle part, burde ha oppdaget den åpenbare mangelen allerede ved overtagelsen og deretter utbedret forholdet. Når forbrukeren reklamerer «*med en gang*» etter at han ble klar over mangelen har han etter nemndas syn reklamert rettidig innenfor reklamasjonsfristen på fem år etter at boligen ble overtatt den 19. juni 2014.

Hvorvidt den feil plasserte takstigen 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 eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]*».

Nemnda viser til TEK10 § 15-3 «*Røykkanal og skorstein*» annet ledd bokstav g) hvor det står at «*Røykkanal og skorstein skal ha tilfredsstillende mulighet for feiing og uttak av sot*».

I veiledningen til annet ledd bokstav g) fremkommer det at:

«*Røykkanal og skorstein skal være tilgjengelig for tilsyn og feiing og uttak av sot. Arbeidsmiljøloven med forskrifter setter krav til takstige og eventuelle feierplataer og trinn for feier*».

Nemnda viser til arbeidsmiljøloven (aml) § 4-4 «*Krav til det fysiske arbeidsmiljøet*», som har følgende ordlyd:

«(1) Fysiske arbeidsmiljøfaktorer som bygnings- og utstyrmessige forhold, inneklima, lysforhold, støy, stråling o.l. skal være fullt forsvarlig ut fra hensynet til arbeidstakernes helse, miljø, sikkerhet og velferd.

(2) Arbeidsplassen skal innredes og utformes slik at arbeidstaker unngår uheldige fysiske belastninger. Nødvendige hjelpemidler skal stilles til arbeidstakers disposisjon. Det skal legges til rette for variasjon i arbeidet og for å unngå tunge løft og ensformig gjentakelsesarbeid. Ved oppstilling og bruk av maskiner og annet arbeidsutstyr skal det sørges for at arbeidstaker ikke blir utsatt for uheldige belastninger ved vibrasjon, ubekvem arbeidsstilling o.l.

(3) Maskiner og annet arbeidsutstyr skal være konstruert og ha nødvendige verneinnretninger slik at arbeidstaker er vernet mot skader».

Etter nemndas syn er ikke takstigen plassert slik at adkomsten fra stige opp til tak og videre over til takstige kan foregå på en sikker måte. Det foreligger derfor en mangel og forbrukeren får medhold i at takstigen skal flyttes slik at adkomsten fra bakkeplan og helt opp til pipa kan foregå på en sikker måte.

Når det gjelder reklamasjonen på manglende snøfangere, ble dette første gang oppdaget og reklamert i forbrukerens tilsvarende den 30. oktober 2019. Det er mer enn fem år etter boligen ble overtatt den 19. juni 2014. 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 finner ikke at det foreligger grov skyld hos entreprenøren og behøver derfor ikke å ta standpunkt til mangelsspørsmålet. Rettspraksis viser at det skal foreligge et markant avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte for å kunne karakterisere denne som grov uaktsom. I foreliggende sak kan ikke nemnda se at det er gjort slike grove feil. Etter dette får forbrukeren ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold i at takstigen er feil plassert og skal flyttes slik at sikker adkomst er mulig. Forbrukeren får ikke medhold i at det mangler snøfangere da det er reklamert for sent.

2.4 Overflateavvik på stuegulv

2.4.1 Partenes anførsler

I forbindelse med at forbrukeren vurderer å bytte parkett oppdager han at gulvet i stuen har et overflateavvik og reklamerer den 9. mai 2019.

Forbrukeren anfører at forholdet ble reklamert ved ettårsbefaringen den 11. juni 2015 men at det allikevel ikke er inntatt i protokollen.

Partene kommer ikke enighet og den 2. september 2019 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav om utbedring av overflateavviket.

I tilsvaret den 30. oktober 2019 og den 19. desember 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om utbedring da overflateavviket ble reklamert «*med en gang*» han oppdaget det. Forbrukeren vedlegger foto som skal dokumentere avviket som han anfører er målt med riktig utstyr av et profesjonelt firma.

I et siste tilsvarende den 5. februar 2020 gjentar forbrukeren nok en gang sine anførsler og fastholder kravet om utbedring.

Den 22. mai 2019 avviser entreprenøren reklamasjonene som gjelder overflateavvik på gulvet fordi det er reklamert for sent. Han fastholder avvisningen i en e-post til forbrukeren den 29. mai 2019.

Den 14. august 2019 tilbyr entreprenøren å utbedre overflateavviket på stuegulvet for kr 84 062.

I tilsvarende den 30. september 2019, den 19. november 2019 og den 10. januar 2020 gjentar entreprenørens advokat tidligere anførsler. Kravet anføres også å være udokumentert og gulvet har heller ingen funksjonssvikt. Målingene er ikke utført som beskrevet i NS3420 og i Byggdetaljblad 520.008, pkt. 13. Videre påpeker advokaten at målingene heller ikke er utført på overtagelsestidspunktet og før gulvet ble utsatt for nyttelast. Uansett anføres det at kravet er foreldet tre år etter overtagelsen. Det er også reklamert for sent nesten fem år etter overtagelsen.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil også i dette tvistepunktet først se på entreprenørens anførsel om at forbrukeren har reklamert for sent og viser til buofl § 30 første ledd som beskrevet i pkt. 2.3.2 ovenfor.

Da forbrukeren den 9. mai 2019 reklamerte på at gulvet i stua har et overflateavvik, var det gått nesten fem år etter boligen ble overtatt den 19. juni 2014. Forbrukeren hadde da bodd i boligen i alle disse fem årene uten å registrere avviket som derfor ikke kan ha vært av stor betydning. Etter nemndas syn har forbrukeren reklamert for sent og får derfor ikke medhold, jf. pkt.2.3.2 ovenfor. Nemnda vil også bemerke at et evt. overflateavvik i henhold til bestemmelsene i NS3420, skal måles med rettholt og kile ved overtagelsen og på en ubelastet konstruksjon. Dokumentasjonen som er fremlagt viser ikke at dette er gjort.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om utbedring av overflateavvik på stuegulvet da han har reklamert for sent.

2.5 Krav om erstatning

2.5.1 Partenes anførsler

I forbindelse med at forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 2. september 2019 fremsetter han krav om kr 30 000 i erstatning fordi reklamasjonsarbeidene har tatt alt for lang tid. Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Når det gjelder forbrukerens krav om erstatning på grunn av at reklamasjonsarbeidene har tatt lang tid, kan ikke nemnda se at det er dokumentert noe økonomisk tap som følge av klagesaken. Nemnda viser her til buofl §35 «Skadebot ved mangel», hvor det fremkommer:

«Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.(...)Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side».

Nemnda mener også at det har tatt alt for lang tid å få utført reklamasjonsarbeidene som gjelder flisene. Boligtvistnemnda er imidlertid ment å være en rimelig form for tvisteløsning utenom domstolene, og nemnda vil derfor ikke tilkjenne kompensasjon/erstatning for denne type belastning eller arbeid hos partene. Unntak kan likevel tenkes der arbeidet er svært omfattende og fører til svært stor belastningen eller entreprenøren er meget å bebreide. Slik nemnda bedømmer foreliggende sak er disse vilkårene ikke til stede her.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om erstatning.

3. Konklusjon

- Forbrukeren får medhold i at flisarbeidene skal utbedres. Han skal gi entreprenøren nødvendig rettetilgang slik at arbeidene kan ferdigstilles innen den 1. september 2020.
- Forbrukerne får medhold i at takstigen er feil plassert og entreprenøren skal flytte den slik at sikker adkomst er mulig.
- Forbrukeren får ikke medhold i at det mangler snøfangere da det er reklamert for sent.

- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om utbedring av overflateavvik på gulvet i stue da det er reklamert for sent.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om erstatning.