

Protokoll i sak 563/2010

for

Boligtvistnemnda

13.05.11

Saken gjelder:

Reklamasjoner og krav om erstatning/prisavslag for sen reklamasjonsbehandling og ulemper vedrørende anvendelighet av fritidsbolig

1. Sakens faktiske sider

I foreliggende sak er det 2 forbrukere, men i nedenstående redegjørelse benyttes bare betegnelsen "forbruker" i entallsform, i hht bustadoppføringslovas betegnelse.

Partene inngår 9. februar 2008 "Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus". Forbrukeren kjøper fritidsbolig, og vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 190 000. Faktureringen avtales i "Fakturaplan". I eget vedlegg opplyses det at entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten 01.09.08, og at hans frist for å ha boligen klar for overtakelse er 05.12.08.

I "Leveransebeskrivelse" datert 7. februar 2008 opplyses det i pkt 4b at det skal leveres:

Hvit pigmentert himling i stue og kjøkken

Rørleggerarbeid og elektrikerarbeid med utstyr skal leveres i hht egne vedlegg, begge datert 21.januar 2008. (Ikke fremlagt for nemnda)

Det avholdes overtakelsesforretning 8. desember 2008. I protokollen noteres i alt 39 "feil og mangler" som skal rettes, og det avtales at dette skal gjøres innen 14 dager.

Det avholdes ny befaring 2. januar 2009. I "Befaringsrapport" signert av begge parter listes det opp 18 forhold som skal utbedres/vurderes, og det avtales i pkt 18 at:

Det som går ordnes innen lørdag 17.01.09.

I pkt 20 avtales det at entreprenøren skal gi en økonomisk:

Kompensasjon 10 000 kr og ikke fakturere el-skap ute

Entreprenøren avviser kravet. Han er ikke enig i at han har utvist mangelfull prosjektledelse, og viser til alle kontakter som har vært mellom han og forbrukeren, selv om forbrukeren hevder at flere av disse skjedde på hennes initiativ. Entreprenøren erkjenner at det tok relativt lang tid å løse problemet med toalettet, men anfører at det faktisk var vanskelig å stille rett ”diagnose”.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren, i hht overstående, ikke har fått medhold i sine klager. Det foreligger derfor ikke noe grunnlag for å kreve tilbakebetaling, og forbrukeren gis ikke medhold.

7. Annet

Nemnda viser for øvrig til at forbrukeren i klagen for nemnda henviser til kontraktens bestemmelse om dagbøter ved forsinkelse, og at hun krever dagbot for eventuelle nye mangler som ikke utbedres innen *en* måned etter at det er reklamert. Nemnda vil vise til buofl § 14 der det fremgår at forbrukere ikke kan kreve dagmulkt, jf §§ 17 og 18, for eventuelle forsinkelser som inntreffer etter overtakelsen. Entreprenøren skal imidlertid uansett utbedre eventuelle mangler innen rimelig tid i hht §32, tredje ledd.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 8. februar 2010, og spør om det passer for han å avholde ett-årsbefaring 19. februar. Entreprenøren svarer at det ikke passer, men foreslår 26. februar. Forbrukeren foreslår så i e-post fra 11. februar at befaringen tas 25. februar, mens entreprenøren svarer 14. februar at *det* ikke passer. Han foreslår derfor 24. februar.

Det ender med at ett-årsbefaringen avholdes 8. mars 2010. I protokollen noteres følgende forhold:

1. Hvitpigmentering i stuetak flasser
2. Rørlegger må sjekke vannsystem. Luft i rørene. Se bilde ang. overløpskran og slange. WC fungerer dårlig. Forbrenner ikke avfall og lukter fælt. Lukt både inne og ute.
3. Elektriker må sjekke varmekabler på bad og V.F. Det er kaldt innenfor døra på badet.
4. Justere ytterdører. Boddør slår i vindskeie.
5. Takrenner må tettes.

Vil ha pris på vannpumpe m/trykktank

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 19. april 2010, og purrer på svar på *"det vi avtalte på 1 års-befaringen"*. Entreprenøren svarer samme dag at han *"nok må purre på rørleggeren"*, og at forbrukeren skal få svar når han *"vet mer"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 19. juli 2010 der det spesielt vises til anmerkningen i overnevnte protokoll fra ett-årsbefaringen om at doen i hytta skaper store luktproblemer både inne og ute når den er i bruk. Dette oppleves ubehagelig også for naboene. Forbrukeren anfører at det er totalt uakseptabelt å måtte vente hele 4 måneder på utbedring av noterte forhold, og hun opplyser at *"doen flere ganger i forkant og i etterkant har vært prøvd reparert uten hell"*. Det uttrykkes også frustrasjon over at entreprenøren skal ha opplyst at beslutningen om hva som skal gjøres avhenger av hvordan *"saken løses"* overfor hans underleverandør, og at entreprenøren har bedt om at det tas direkte kontakt med underentreprenører. Forbrukeren ber om at forholdet snarest utbedres ved at nytt forbrenningsdo monteres, da hytta nå hevdes ikke å kunne benyttes, noe som opplyses å medføre at den planlagte ferien på hytta må kanselleres. Forbrukeren ber om snarlig svar på når og hvordan problemet vil bli løst.

Entreprenøren svarer samme dag, åpenbart med en automatisk sendt e-post, at han er på ferie til 2. august, samtidig som forbrukeren ønskes *"en fin sommer"*.

Entreprenøren svarer forbrukeren konkret 3. august 2010, etter at han er tilbake fra ferie. Han beklager at han ikke har fått lest forbrukerens e-post før nå, og opplyser at han har snakket med byggelederen som vil ta kontakt *"med formål å finne en løsning på problemet"*.

Entreprenørens byggeleder er i kontakt med elektroinstallatøren vedrørende forbrukerens klage på varme i gulv i bad og V.F. Installatøren svarer at han har lagt varmekablene i hht leverandørens anvisning, og opplyser at det er etablert 100 – 140 W/m² i vindfanget, og 120 – 150 W/m² i badegulvet. Han vedlegger også fotografier som viser hvordan kablene er lagt. (Sannsynligvis de samme som fremlegges senere) Entreprenøren sender svar med fotografier til forbrukeren 30. august 2010.

Forbrukeren svarer med brev datert 6. september 2010. Hun opplyser at hun var på hytta 27. – 29. august, og at hun da hadde forventet at alle feil og mangler var utbedret, etter at entreprenøren skal ha opplyst at han ville få utført gjenstående arbeider etter ett-årsbefaringen

i uke 34. Det fremgår at forholdene fortsatt ikke er ordnet, og forbrukeren omtaler 5 konkrete forhold.

1. Hvitpigmentering i stuetak

Det opplyses at entreprenøren har forsøkt å utbedre forholdet med flassing, og at *det* er gjort ved at trepanelet er pusset ned i ett område før ny pigmentering er påført. Forbrukeren hevder at det er godt synlig at dette området er behandlet annerledes enn resten av himlingen, og hun anfører at dette ikke er tilfredsstillende. Fotografi vedlegges.

2. Forbrenningstoiletet

Det anføres at dette fortsatt ikke fungerer som det skal, da det må tømmes daglig selv om det kun benyttes av 2 personer. Det opplyses også at det ved tømning ikke tømmes aske som forventet, men kun "*flytende væske og forkullet papir*". Forbrukeren vedlegger fotografier som viser situasjonen. Dessuten lukter det fortsatt vondt både inne og ute. Det kreves nytt forbrenningstoilet, da *det* hevdes avtalt, samt at varmekabler under toalettet fjernes.

3. Varmekabler i vindfang/gang

Kablene hevdes å gi for "*svak varme*" når de *ikke* står på full styrke. Forbrukeren anfører at det ikke skal være nødvendig at kablene står på full styrke for å "*avgi noe varme*". Dermed kreves det at kablene legges på nytt.

4. Varmekabler innenfor dør til bad

Det hevdes at kablene ikke gir varme på *hele badegulvet* selv om de står på, og det kreves at det legges nye kabler som gir varme på *hele* gulvet unntatt under toalettet.

5. Tak som har "sunket"

Forbrukeren hevder at hyttetaket har "*sunket i vinter*", og at *det* vises ved at dør til bod nå tar opp i vindski. Hun ber om en forklaring på hva som har skjedd. Hun hevder at problemet ikke løses ved en eventuell kapping av vindski, da hytta må ha "*sunket*" til tross for at det har blitt måkt snø av taket. I tillegg til forklaring, kreves det en egen garanti for at det ikke vil oppstå ytterligere setninger som vil lage problemer for hytta.

Det etterlyses en tidsplan for utbedringer, samtidig som det påpekes at man nå har ventet helt siden begynnelsen av mars.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 2 dager senere, 8. september 2010. Hun opplyser at hun fortsatt ikke har mottatt noen fremdriftsplan for utbedringer, og at hun er spesielt overrasket over å ha blitt oppringt av rørleggeren og av leverandøren av toalettet. Hun viser igjen til at hun har blitt lovt at toalettet skal bli byttet ut, og etterlyser på ny fremdriftsplanen for dette.

Entreprenøren svarer 9. september 2010.

1. Hvitpigmentering i stuetak

Resultatet av den foretatte utbedringen hevdes å være tilfredsstillende. Bakgrunnen for synspunktet opplyses å være en bedømmning utført av selskapets servicemann.

2. Forbrenningstoiletet

Det opplyses at nytt forbrenningstoilet vil bli installert 14. september, men at varmekablene under toalettet ikke vil bli fjernet.

3. Varmekabler i vindfang/gang og bad

Entreprenøren opplyser at han har snakket med elektrikeren, og at han må komme på befaring for å *"se nærmere på dette"*, og foreta eventuell utbedring. Man har imidlertid enda ikke lykket med å finne en passende dato. Denne vil bli opplyst så snart den er avklart, *"forhåpentligvis i løpet av morgendagen"*.

4. Tak som har *"sunket"*

Entreprenøren stiller spørsmålsteget ved om det er hytta som har sunket, eller om den bare har *"beveget seg i vinter"*. Han påpeker at treverk er et *"levende materiale som beveger seg med årstiden og belastninger"*, og at for eksempel nedbøyninger, innenfor toleransekravet, kan være på inntil 3 promille av lengden, og skjevheter kan være på 5 promille av målelengden.

Forbrukeren svarer 14. september 2010 at hun ikke godtar overnevnte svar, og at hun derfor fremmer ny klage. Denne er datert samme dag. Hun opplyser at hun er lei av at entreprenøren stadig skylder på sine underleverandører, og krever bare å få forholde seg til han. Når det gjelder himlingen i stua aksepteres ikke entreprenørens avslag, og det opplyses at entreprenøren ikke selv har besiktiget himlingen. Det kreves at entreprenøren fremlegger en redegjørelse som angir hvorfor avflissingen oppstod, og en plan for utbedring av resten av himlingen.

Det uttrykkes tilfredshet med at toalettet skal skiftes, men det kreves en plan som skal vise hvordan man vil sikre seg mot at problemene oppstår på ny. Forbrukeren opplyser at hun av rørleggeren og do-leverandøren har blitt opplyst at hun må la lufteluka på badet stå oppe *"til en hver tid når toalettet er i bruk"*, og hun anfører at det medfører at hun i så fall må la luka stå oppe til neste hyttebesøk dersom toalettet benyttes rett før hjemreise. Dermed stiller hun spørsmålsteget ved faren for at vannet i vannrørene i badet kan fryse vinterstid, da det hevdes å kunne bli kuldegrader inne. Hun anmoder om at entreprenøren bekrefter at han har tatt hensyn til dette, da han tidligere har opplyst at det må sikres *"en lunk"* i rommet for å sikre seg mot frost.

Når det gjelder varmekablene i gang og bad hevdes det ikke å ha skjedd noe siden ett-årsbefaringen, selv om forholdet omtales i protokollen fra denne. Det kreves at elektrikeren befarrer oppleggene i løpet av uka.

Vedrørende taket som hevdes å være *"sunket"* ved bod, kreves det igjen at entreprenøren bekrefter at han vil foreta utbedring dersom ytterligere setning oppstår.

Forbrukeren opplyser at hun enten vil fremme sak for Boligtvistnemnda eller engasjere advokat dersom ikke entreprenøren snarest fremmer en plan for utbedring og foreslår en kompensasjon for alt bryderi med å få orden på forholdene. Hun påpeker at hun nå har holdt på med dette i snart 7 måneder, og at hun ikke har kunnet benytte hytta som ønsket på grunn av manglene.

Entreprenøren svarer 27. september 2010. Han opplyser at overnevnte svar fra 9. september ble forfattet i samarbeid med hans servicemann som utførte utbedringsarbeidene. Vedrørende badet og toalettet, oppfordres forbrukeren til å stenge lufteventilen når hun ikke er på hytta, og la døra til badet stå på gløtt slik at rommet får tilgang på *"luftmengdene i hytta"*. Viktigheten av å ha på varme for å hindre frost understrekes.

Det opplyses at elektrikerens vil befare varmekablene innen 2 uker, og det bekreftes ansvar i hht buo fl dersom det skulle oppstå ytterligere setninger i taket.

Kravet om kompensasjon for ulemper avvises.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 28. september 2010. Det vedlegges en detaljert fremstilling av saken i hht overstående, der krav og argumenter gjentas og utdypes. Forbrukeren erkjenner at entreprenøren har forsøkt å utbedre manglene påvist ved ett-årsbefaringen, men hun hevder at *det* ikke skjedde innen rimelig tid, da det gikk hele 3 måneder før noe skjedde. Hun viser spesielt til at "*vannpumpen røk*", og at forholdet først ble utbedret etter mange telefonsamtaler også direkte med rørleggeren, til tross for at det var entreprenørens ansvar å ta seg av denne kommunikasjonen. Toalettet ble først byttet ut etter 6 måneder. Forbrukeren fremsetter krav om utbedring av opplegget for varmekabler i bad og gang, og den hvitpigmenterte himlingen. I tillegg kreves en vedrørende taket. Forbrukeren anfører også at entreprenøren ikke har styrt og koordinert byggeprosessen slik han var forpliktet til, og krever at han skal tilbakebetale 15 % av kontraktsummen med følgende begrunnelse:

1. Vi har ikke kunnet benytte hytta som ønsket det siste halvåret
2. Vi har brukt særdeles mye tid og ressurser til å følge opp «entreprenørens navn»
3. Vi har måttet bruke vesentlig mye tid og ressurser på å besvare henvendelser fra «entreprenørens» underleverandører
4. «Entreprenøren» har ikke utført prosjektledelse i henhold til kontrakt
5. Gjentatte løftebrudd og ikke overholdt tidsfrister
6. Økte strømudgifter fordi luken på badet må stå oppe og tapper varme fra badet

Videre fremsettes det et ønske om at entreprenøren fremlegger en bekreftelse på at badet er dimensjonert for tiltenkt bruk med hensyn til "*forbrenningstolett, badstue, dusj og varmekabler*". Forbrukeren viser også til kontraktens bestemmelse om dagbøter ved forsinkelse, og krever dagbot dersom en mangel ikke rettes innen *en* måned etter at det er reklamert.

Forbrukeren har åpenbart mottatt faktura fra rørleggeren for skifte av vannpumpe. Hun sender e-post til entreprenøren 14. oktober 2010 der hun refererer til en telefonsamtale samme dag. Hun opplyser at hun mener utskiftingen "*er en del av reklamasjonen på den defekte pumpen som ble rapportert i mai/april*", og at fakturaen således skulle vært sent *han*. Forbrukeren opplyser at hun er villig til å betale mellomlegget mellom den originale pumpen og den oppgraderte som ble levert, men at hun ikke vil betale for "*arbeidstid og kjøring og deler som er ifm reklamasjonen av den originale pumpen*", da den uansett måtte byttes. Hun viser også til at hun etter en del diskusjoner med rørleggeren fikk oppgitt en pris på kr 3 250 inkl montering. Forbrukeren anmoder om at entreprenøren avklarer forholdet med rørleggeren.

Elektrikerens befarter hytta, og kontrollerer opplegget for varmekabler. Han skriver rapport som sendes entreprenøren 22. oktober 2010 der han vedlegger fotografier av varmekablene som opplyses tatt før gulvene ble støpt, samt termografibilder av gulvene. Det konkluderes med at målingene viser at den installerte effekten i rommene er innenfor leverandørens anbefalinger. I badet opplyses det at varmekablene i og fremfor dusjen er lagt litt tettere enn ellers "*for å sikre at det er varmt nok på disse partiene*", og at det ikke ligger varmekabler under WC. Det opplyses også at det ikke ble foretatt noen temperaturmåling på gulvet rett innenfor døra.

Entreprenøren gir tilsvaer til klagen 26. oktober 2010. Han redegjør for saken, og viser til at overtakelsen fant sted 8. desember 2008. Han erkjenner at det da var mange mangler og at han lovte at disse skulle bli utbedret innen 14 dager. Da han ikke klarte å overholde fristen, viser han til at det ble avholdt ny befaring 2. januar 2009 der det ble skrevet ny protokoll og avtalt at forbrukeren (i hht pkt 20) skulle få:

Kompensasjon 10 000 kr og ikke faktureres el-skap ute

Entreprenøren hevder at verdien av el-skabet tilsvarte 3 – 4 000 kroner. Han viser så til ett-årsbefaringen 8. mars 2010 og de 5 forholdene som da gjenstod. Han erkjenner at det har tatt noe tid å få ordnet disse, men anfører at det spesielt for toalettet var vanskelig å finne ut hva som var årsaken til problemene. Entreprenøren lister opp hva som skjedde når, åpenbart for å vise at han ikke forholdt seg passiv overfor forbrukeren. Når det gjelder den hvitpigmenterte himlingen gjentas tidligere utsagn fra servicemannen om at denne, etter utbedring i det området der man hadde avflassing, nå må anses å være tilfredsstillende. Toalettet ble skiftet ut 14. september 2010, og beskjeden gjentas om at det er tilstrekkelig at døra til badet står på gløtt når hytta ikke er i bruk. Varmekablene i gang og bad hevdes å være installert korrekt, og virke som de skal. Når det gjelder feltet rett innenfor døra til badet, anføres det at gulvet *der* vil oppleves som kaldere enn ved dusjen fordi kablene ved dusjen ligger tettere. Det bestrides at taket har ”sunket”. Årsaken til at boddøra tok opp i utstikket hevdes å være at vindskien i utgangspunktet var montert for lavt.

Kravet om økonomisk kompensasjon avvises i sin helhet.

Forbrukeren gir tilsvaer 15. november 2010. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Hun anfører igjen at hun har måttet vente utrimelig lenge med å få manglene utbedret, og at entreprenøren har utvist manglende prosjektledelse. Forbrukeren kommenterer også problemet med vannpumpa og en tilleggsfaktura som hun har mottatt fra rørleggeren, stor kr 9 895. Hun viser til at hun hadde en avtale med rørleggeren om at hun kun skulle betale kr 3 250, og ber om at entreprenøren tar forholdet opp med rørleggeren.

Når det gjelder kompensasjonen på kr 10 000 som ble gitt ved befaringen 2. januar 2009, så hevder forbrukeren at denne var for forsinket ferdigstillelse, og hun påpeker at beløpet faktisk var lavere enn den dagmulkt hun hevder å kunne ha krevd i hht kontrakten. Hun hevder for øvrig at el-skabet *var* en del av det entreprenøren skulle levere, og at kostnaden med skabet ikke kan anses som noen kompensasjon.

Forbrukeren viser til entreprenørens opplisting av datoer for hva som skjedde når, og hevder at det flere ganger var *hun* og ikke *han* som tok initiativet til kontakt.

Når det gjelder himlingen viser forbrukeren til foto som hun har fremlagt for entreprenøren, og bemerker at han ikke kommenterer disse ut over å vise til en uttalelse fra servicemannen om at resultatet etter utbedring er tilfredsstillende. Dette aksepteres ikke.

Vedrørende toalettet kommenteres igjen faren for frost i vannrør når rommet skal/må ventileres gjennom ventil, og forbrukeren krever at entreprenøren skal avklare om det foreligger slik fare. Inntil det er gjort, anføres det at mangelen ikke er utbedret.

Det aksepteres ikke at varmekablene fungerer som de skal, og det hevdes med grunnlag i fremlagte fotografier at det faktisk *ligger* varmekabel under en del av toalettet. Det anføres

også at det er uakseptabelt med forskjellige varmesoner i gulvet, med *en* sone der man ”*nesten brenner*” seg når man står barbeint over kablene, mens man ikke kjenner varme ved døra. Også i gangen hevdes det å være for lite varme, da anlegget hevdes å måtte stå på full styrke for å virke tilfredsstillende. Løsningen aksepteres ikke, da den hevdes å medføre unormalt stort strømforbruk.

Når det gjelder taket, hevdes det at dette *må* ha ”sunket” da boddøra etter overtakelsen ikke tok opp i utstikket, mens den gjorde det senere.

Krav og begrunnelse for kompensasjon stor 15 % av avtalt vederlag gjentas, og det listes opp en rekke konkrete spørsmål vedrørende dette, som det ønskes at entreprenøren skal svare på.

Entreprenøren svarer 15. desember 2010. Vedrørende vannpumpe opplyser han at han har gjort en avtale med rørleggeren om at forbrukeren kun skal betale kr 3 250 som hevdet avtalt, og det opplyses at hun vil bli kreditert differansen til de kr 9 895 som hun opprinnelig ble fakturert.

Når det gjelder kostnaden med el-skapet gjentas påstanden om at dette var å anse som en kompensasjon, men henvisning til protokollen fra befaringen 2. januar 2009. Vedrørende vannrørene i badet, anføres det at disse ikke vil fryse dersom forbrukeren sørger for tilstrekkelig romvarme, og at det er helt normalt å ha både vindus- og veggventil i ei hytte med innlagt strøm. Når det gjelder varmekablene vedlegges ytterligere termografibilder.

Forbrukeren sender e-post til nemnda 21. desember 2010 og bekrefter at hun nå har mottatt korrekt faktura fra rørleggeren vedrørende vannpumpa, men at hun for eventuelle fremtidige reklamasjoner på pumpa vil forholde seg til entreprenøren som leverandør og kontraktpartner. E-posten formidles videre til entreprenøren som 22. desember opplyser at han ikke har ytterligere kommentarer utover de han ga i sitt tilsvare fra 15. desember.

Forbrukeren gir tilsvare 13. januar 2011. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. De nye termografibildene kommenteres, og det påpekes at det av disse fremgår at det er for store temperaturforskjeller i badegulvet. Ved vasken ble det målt 22,8 grader, mens det ved døren ble målt 20,7. Forbrukeren kommenterer også at det midt på badegulvet og ved dusjen ble målt 26 grader, og anfører igjen at hun ikke har kjøpt et gulv med ulike varmesoner. Dermed opprettholdes kravet om utbedring.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

1. Hvitpigmentering i stuetak

Forbrukeren reklamerte ved ett-årsbefaringen 8. mars 2010 på at den hvitpigmenterte trekledningen i himlingen i et område i stua flasket av. Hun opplyser at entreprenøren har forsøkt å utbedre forholdet ved at panelet er pusset ned i det aktuelle området før ny pigmentering er påført, men hun hevder at resultatet ikke er tilfredsstillende da det er godt synlig at dette området er behandlet annerledes enn resten av himlingen. Forbrukeren har fremlagt et fotografi som viser en del av himlingen. Hun krever at entreprenøren fremlegger en redegjørelse som angir hvorfor avflissingen oppstod, og en plan for utbedring av resten av himlingen.

Entreprenøren avslår reklamasjonen, med henvisning til at hans servicemann har bedømt utbedringsresultatet som tilfredsstillende.

Nemnda har ikke tilstrekkelig grunnlag til å bedømme hvorvidt utbedringsresultatet skal anses som akseptabelt eller ei, da det fremlagte fotografiet ikke viser forskjellen mellom det partiet som *ble* utbedret, og resten av himlingen som åpenbart er beholdt som originalt levert. Forbrukeren må imidlertid akseptere at det ofte blir en viss nyanseforskjell etter en utbedring, da denne normalt vil jevne seg ut over tid. I angjeldende tilfelle er det forbrukeren som må sannsynliggjøre at utbedringsresultatet ikke ble tilfredsstillende. *Det* har hun etter nemndas vurdering ikke gjort i tilstrekkelig grad, og nemnda kommer følgelig til at hun ikke gis medhold.

2. Forbrenningstoalettet

Forbrukeren erkjenner at entreprenøren, etter diverse reklamasjoner, har sørget for utskifting av det originalt leverte elektriske forbrenningstoalettet, men hun anfører at hun ikke har fått tilstrekkelig informasjon om hvordan hun skal sikre seg mot at det oppstår frostskaider på vannrør i badet når/hvis toalettet krever tilførsel av friskluft utenfra gjennom lufteluke, spesielt når hytta ikke er i bruk. Hun anmoder om at entreprenøren redegjør for forholdet, og bekrefter at han har tatt hensyn til dette. Før *så* skjer, anfører hun at mangelen ikke er fullt ut utbedret.

Entreprenøren opplyser at forbrukeren kan stenge lufteventilen når hun ikke er på hytta, og la døra til badet stå på gløtt slik at rommet da får tilstrekkelig tilgang på luft fra andre rom. Han påpeker også viktigheten av at forbrukeren generelt sørger for tilstrekkelig romvarme. Han påpeker også at det er helt normalt å ha både vindus- og veggventil i ei hytte med innlagt strøm.

Nemnda kommer til at mangelen er tilfredsstillende utbedret, og at forbrukeren har fått tilstrekkelig informasjon om opplegget med lufting. Hun må selv sørge for at romtemperaturen ikke synker under frysepunktet, og ikke minst sørge for å lukke ventilen for friskluft utenfra dersom det er nødvendig når hytta ikke er i bruk.

3. Varmekabler i vindfang/gang

Forbrukeren hevder kablene i vindfang/gang gir for ”*svak varme*” når de *ikke* står på full styrke. Forbrukeren anfører at det ikke skal være nødvendig at kablene står på full styrke for å avgi nok varme, og at strømkostnadene øker dersom det må skje.

Entreprenøren hevder at det ikke er noe galt med installasjonen, og fremlegger målinger utført av elektrikerens som viser at installert effekt er innenfor leverandørens anbefaling, samt 2 termografimålinger av temperaturen i gulvet som ett sted viser 21,7 grader mens det andre stedet viser 24 grader.

Nemnda kommer til at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel. Den målte temperaturforskjellen kan ikke anses som unormal da temperaturen naturlig vil variere over gulvet, da den vil være høyere rett over en varmekabel enn ved siden av denne, og nemnda kan ikke se at forskjellen skulle utgjøre noen praktisk ulempe. Det kan heller ikke anses som noen mangel dersom anlegget tidvis må stå på full styrke for å gi tilstrekkelig ønsket varme. Forbrukeren gis således ikke medhold.

4. Varmekabler i badegulv

Forbrukeren reklamerer på at det er store temperaturvariasjoner i badegulvet, og at det spesielt i et felt rett innenfor døra er vesentlig kaldere enn ellers. Hun påpeker også at det er lagt varmekabel under en del av toalettet, og hevder at *det* ikke skulle vært gjort. Forbrukeren anfører at hun ikke har kjøpt en ytelse der det er flere temperatursoner innenfor samme gulv, og viser til at det foran dusjen er målt 26 grader, mens det ved vasken er 22,8 grader og kun 20,7 ved døra. Hun krever at det legges nye kabler som gir akseptabel varme på *hele* gulvet unntatt under toalettet.

Entreprenøren bestrider at det foreligger noen mangel. Når det gjelder feltet rett innenfor døra, anføres det at gulvet *der* vil oppleves som kaldere enn ved "*barfotområdet*" ved dusjen fordi kablene ved dusjen ble lagt tettere der enn ellers.

Nemnda kommer etter en total vurdering til at forbrukeren må akseptere det etablerte opplegget. Selv om temperaturforskjellen mellom området foran vasken og foran dusjen nærmer seg yttergrensen for det som kan anses som akseptabelt, legger nemnda til grunn at det faktisk var lagt opp til en viss forskjell ved at kablene ble lagt tettere i barfotområdet ved dusjen. Nemnda kan for øvrig ikke se at det har noen praktisk betydning om det ligger varmekabler i gulvet under toalettet eller ei. Forbrukeren gis således ikke medhold.

5. Tak som har "*sunket*"

Forbrukeren hevder at hyttetaket har "*sunket*" etter overtakelsen, og at anfører at *det* vises ved at dør til bod nå tar opp i vindski. Hun ber om en forklaring på hva som har skjedd, og at entreprenøren gir en egen garanti for at det ikke vil oppstå ytterligere setninger som vil skape problemer for hytta. Dersom *så* skjer krever hun at han bekrefter at han vil foreta utbedring.

Entreprenøren bestrider at det har oppstått unormale setninger. Han påpeker at treverk er et "*levende materiale som beveger seg med årstiden og belastninger*", og at for eksempel nedbøyninger, innenfor toleransekravet, kan være på inntil 3 promille av lengden, og skjevheter kan være på 5 promille av målelengden.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel. Selv om boddøra ved overtakelsen ikke tok opp i vindskia, mens den senere gjorde det, er ikke i seg selv noen tegn på mangel, da treverket alltid vil tørke ut i den første tiden etter ferdigstillingen. Uttørkinger vil alltid føre til mindre "setninger", uten at de utgjør noen mangel. Det forutsettes at entreprenøren har utbedret forholdet slik at døra nå ikke lenger tar opp i vindskia. Nemnda vil for øvrig bemerke at forbrukeren kan reklamere i hht buofl § 30 dersom det skulle oppstå nye setninger. Forbrukeren gis således ikke medhold.

6. Krav om økonomisk kompensasjon

Forbrukeren krever at entreprenøren skal tilbakebetale 15 % av kontraktsummen med følgende begrunnelse:

1. Vi har ikke kunnet benytte hytta som ønsket det siste halvåret
2. Vi har brukt særdeles mye tid og ressurser til å følge opp «entreprenørens navn»
3. Vi har måttet bruke vesentlig mye tid og ressurser på å besvare henvendelser fra «entreprenørens» underleverandører
4. «Entreprenøren» har ikke utført prosjektledelse i henhold til kontrakt
5. Gjentatte løftebrudd og ikke overholdt tidsfrister
6. Økte strømgifter fordi luken på badet må stå oppe og tapper varme fra badet