

Protokoll i sak 576/2010

for

Boligtvistnemnda

13.05.11

Saken gjelder: Krav om erstatning for ikke brukbart kjøkken i 6 måneder, og krav om utbedring av mangler

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren markedsfører et boligblokkprosjekt bl.a. gjennom et prospekt, og partene inngår kontrakt (byggblankett 3427) 18. januar 2007. Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 2 210 000. Forbrukerens leilighet er på 77,5 m². Den befinner seg 2.etasje i en 3 etasjes blokk, og har en løsning med integrert stue og kjøkken. Leiligheten har egen veranda.

Det avholdes overtakelsesforretning 1. juli 2008. Protokollen har 4 merknader om forhold som skal ordnes, men ingen av disse berører forhold nemnda skal behandle.

Forbrukeren engasjerer en takstmann fra OPAK som foretar befaring av leiligheten 16. juni 2009 for å vurdere ”*feil og mangler*”, åpenbart som en ”forberedelse” til ett-årsbefaringen. Rapporten er datert 22. juni, men ved en feiltakelse sendes den ikke forbrukeren før 4. august. Den lister opp en rekke forhold som angis å måtte utbedres. Blant disse et punkt om:

Renne på balkong

Det renner vann ned mellom renne og balkong, dvs vannet fra overliggende balkong treffer ikke renne og det må være feil ved beslag/papptekking. Rennene er dekket med terrassebord og lar seg ikke rengjøre. Det må være muligheter for å inspisere/renske renner

I rapporten angis det at de enkelte angitte punktene skal tas opp ved ett-årsbefaringen, sammen med eventuelt andre nye forhold, og det anbefales at man da også avklarer med entreprenøren hvilke punkter det eventuelt er dissens om. Takstmannen skal åpenbart delta, og han tilbyr seg å kontakte entreprenøren for avtale om tid, når forbrukeren har en passende dato.

Ett-årsbefaringen avholdes 26. august 2009, der forbrukeren, forbrukerens takstmann og entreprenøren deltar. Protokollen skrives av entreprenøren å oversendes takstmannen 3. september. (Forbrukeren har på fremlagt kopi for nemnda bemerket at hun ikke fikk kopi av entreprenøren, selv etter purringer) Punkter fra protokollen som berører forhold nemnda skal behandle:

		Ansvarlig	Utbedring	Belastning
2.	Renne på balkong: Det kontrolleres at renne ikke er tett, og eventuelle beslag sjekkes. Ved behov for inspeksjon av renne, er det beregnet og ta opp et terrassebord for adkomst.		«Entr.» Info	«Entr.»
9.	Overskap kjøkken, sprekker fuges. Det måles fuktighet på kjøkken. <i>(Det er for hånd påført: Ikke målt enda, fukt ved benk)</i>			
18.	Veranda: Lekkasje langs vegg. Konstruksjonen som er valgt, med veranda montert utenpå kledning, gjør at det ikke vil være tett inne ved vegg <i>(For hånd strøket over konklusjon under "utbedring")</i>		Avvises	

Takstmannen foretar ny befaring med entreprenøren og forbrukeren 29. september 2009. I rapporten som foreligger 21. oktober kommenterer han punktene fra ett-årsbefaringen og det gjengis bl.a. resultater av foretatte målinger av toleranseavvik på gulv. (s. 35 – 37) Det fremgår hva som skal gjøres med de enkelte forholdene. Vedrørende rennen på balkongen, er det i pkt 2, siste avsnitt notert at:

Det vises til ordensregler/vedtektene for sameiet hvor det står om den enkeltes ansvar for å rengjøre rennene, og ikke påføre andre skade pga tette renner. Forholdet må utbedres.

I pkt 9 opplyses at:

Det ble ikke målt fuktighet ved vask, men tidligere fuktpunkt slipes og males, samt andre forhold under dette punktet utbedres

I pkt 18 opplyses:

Mellom veranda og yttervegg er det lagt en list mellom disse konstruksjonene. Denne lekten holder på fuktighet og vil råtne over tid, som når den råtner vil det oppstå råde i både yttervegg og veranda.

Videre kommer det fukt fra vegg som skitner til vinduene i stue. Det er naturlig at det blir skitne vinduer over tid, men de forholdene som er ved avrenning mellom veranda og yttervegg er ikke holdbare

Forholdet må utbedres med eventuelt et beslag mellom yttervegg/veranda over terrassegulvet

Overnevnte rapport sendes forbrukeren og entreprenøren 21. oktober 2009.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 13. januar 2010 der hun viser til en "avtale om utbedring av gulv og kjøkken av januar 2010". (Ikke fremlagt for nemnda) Hun presiser hva som skal gjøres og hva det må tas hensyn, samt at hun gir en del tilleggsinformasjon. I et punkt om kjøkken fremgår det at kjøkkenleverandøren skal "demontere og montere kjøkken i forbindelse med dette arbeidet", og at "eventuelle skader på kjøkkeninnredning, kjøle/fryseskap eller oppvaskmaskin i forbindelse med arbeidet må erstattes". Arbeidene som totalt sett skal utføres er åpenbart omfattende, og forbrukeren krever at entreprenøren:

...må sørge for hjelp til midlertidig flytting/lagring av møbler fra stue/kjøkken

men hun opplyser at hun selv flytter unna det hun har plass til å lagre i tilstøtende rom. Hun krever videre at entreprenøren må skaffe en midlertidig bolig, eller alternativt betale for at hun kan finne seg et annet sted å bo mens arbeidene utføres. Generelt fremsettes krav om at alle eventuelle skader som følge at arbeidene erstattes. Dessuten kreves nedvasking etter fullført arbeid. Forbrukeren anmoder om å få en detaljert tidsplan før arbeidene iverksettes.

Entreprenøren svarer 15. januar 2010. Han opplyser at det ikke vil bli behov for å fjerne alle møbler i stue/kjøkken, og at møblene vil bli tildekket under arbeidstiden, og det vil bli foretatt

nedvasking når alt er gjort. For den tiden forbrukeren ikke kan bo i boligen, tilbys hun kr 1 000 pr dag. Han vil komme tilbake med en tidsplan, men han opplyser at han regner med at alt kan utføres i løpet av 5 arbeidsdager.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 4. februar 2010. Utbedringsarbeidene er igangsatt, og han opplyser at *"tørkeprosessen av gulvet er i gang"*. (Det har åpenbart vært fuktproblemer i gulvet) Parkett skal monteres etter helgen, og han regner med å ha fullført utvaskingen til tirsdag ettermiddag. Forbrukeren svarer umiddelbart at hun er mest opptatt av at *"jobben blir skikkelig gjort"*, og at hun *"bor i koffert den tid som er nødvendig"*.

I klagen for nemnda fremgår det at forbrukeren krever erstatning, da hun hevder at hun ikke kunne benytte kjøkkenet fra 9. februar til 13. august 2010.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 10. februar 2010 der hun bl.a. skriver at hun venter på at takstmannen skal kontrollere det utførte arbeidet. Hun hevder imidlertid at hun selv har observert at *"skapet under vasken er ødelagt"* ved at det er *"boret et stort hull i bunnen"*. Forholdet er også vist på fotografi. Det fremgår at avløpsslangen nå er ført gjennom hullet, mens den tidligere var ført gjennom hull i bakvegg. Forbrukeren påpeker at hun hadde en plastmatte liggende på bunnplata for å beskytte mot eventuelt vannsøl under vasken, og at alt dette nå *"er ødelagt"*. Hun opplyser også at hun ser at enkelte rørkoblinger er *"surret inn med svart tape"*, og spør om det der egentlig er en lekkasje som er forsøkt tettet.

Entreprenøren svarer samme dag, 10. februar 2010 at det omtalte skapet ikke er ødelagt, og at det er helt normalt å lage hull i bunnplate for føring av slange fra oppvaskmaskin. Han hevder også at en annen løsning ville umuliggjort en mulighet til å ta ut maskinen for en eventuell senere reparasjon. Vedrørende tapen over rørkoblinger, opplyses denne kun å være en sikring mot at forbrukeren ved et *"uhell kan dra ut avløpsrøret slik at det oppstår lekkasje"*. Han hevder at forbrukeren med trygghet kan ta kjøkkenet i bruk, *"da det ikke er aktuelt å bytte noen av skapene eller skifte bunnplater"*, da *"rør og koblinger er testet og funnet i orden"*. Entreprenøren opplyser for øvrig at han, om mulig, vil være tilstede når hennes takstmann skal foreta befaring.

Forbrukeren svarer umiddelbart at hun ikke godtar entreprenørens avvisning av forhold hun klaget på. Hun hevder at avtalen om utbedring gikk ut på at kjøkkeninnredningen skulle *"demonteres og monteres igjen på samme måte som den var før"*, og at det ikke var påkrevd å gjøre noen endringer. Hun hevder igjen at bunnen i skapet nå er ødelagt, og hun krever tapen på rørkoblingene fjernet slik at disse ser ut som tidligere.

Takstmannen fra OPAK foretar befaring 12. februar 2010. Rapporten foreligger 12. februar. Han bekrefter hullet i kjøkkenskapets bunnplate, og konkluderer med at dette må *"utbedres/erstattes"*. Videre konkluderer han med at rørleggerarbeidet knyttet til oppvaskmaskinen ikke er fagmessig utført, og krever at dette *"og avløp utføres på nytt og kvitteres ut av autorisert rørlegger ved fremlegging av kvittering"*. Det *"kreves"* også at *"tilkoblinger plasseres som før utbedring av skadene"*. Rapporten angir for øvrig at benkeplata er skadet, og at den skal erstattes med ny plate, samt at veggen ved plata skal utbedres og at det skal fuges ved montasje. Takstmannen opplyser også at rengjøringsarbeidet er dårlig utført. Rapporten sendes forbrukeren og entreprenøren 15. februar 2010.

Forbrukeren sender e-post til takstmannen og entreprenøren samme dag. Der påpeker hun at det ikke bare er bunnplata i kjøkkenskapet som er skadet, men også *"sideveggen mot*

oppvaskmaskin”. (Trolig også laget hull for avløpsslange der) Hun lister også opp andre forhold, og stiller spørsmål knyttet til disse. Ett av disse går på hvem som foretok fra- og tilkobling av oppvaskmaskinen. Forbrukeren hevder at hun ikke kan ta kjøkkenet i bruk *”før det er reparert etter utbedringen*”, og uttrykker betydelig frustrasjon over den behandlingen hun har fått.

Entreprenøren sender e-post til takstmannen 18. februar 2010, der han svarer på forbrukerens spørsmål, og for øvrig igjen hevder at bunnen i kjøkkenskapet ikke er ødelagt. Han opplyser imidlertid at han likevel vil *”erstatte innlegget i skapet med nytt som dekker hullet*”. Når det gjelder kobling av oppvaskmaskin, opplyser han at *han* foretok frakoblingen, mens tilkoblingen ble utført av autorisert rørlegger og deretter testet. Han opplyser videre at han nå, etter å ha *”tettet”* bunnen i skapet, (må da åpenbart *”fjerne”* avløpsslangen som er ført gjennom hullet) ikke vil koble til maskinen på ny, da det ikke er mulig å få lagt koblingen forbi baksiden av skapet, da denne er større enn avstanden mellom skap og vegg. Forbrukeren må dermed selv ordne med tilkobling. For øvrig opplyser han at han er ukjent med at skapsiden har blitt skadet. (På fremlagt kopi for nemnda har forbrukeren for hånd påført en kommentar om at denne e-posten i første omgang *kun* ble sendt takstmannen og ikke henne)

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 18. februar 2010, for øvrig samme dag som entreprenøren sendte overnevnte e-post til takstmannen, der hun etterlyser svar på de spørsmålene hun stilte entreprenøren i e-posten fra 15. februar. Hun opplyser at hun ikke aksepterer at entreprenøren ikke har gjort seg ferdig med alle utbedringer, og gjentar at hun ikke kan ta kjøkkenet *”i bruk før avløpsrørene i kjøkkenbenk er koblet av fagfolk*”. Hun opplyser samtidig at hennes *”borteboertid”* løper til kjøkkenet er *”satt i opprinnelig stand”*, samtidig som hun etterlyser referatet fra ett-årsbefaringen.

Entreprenøren svarer omgående ved å vise til sin e-post til takstmannen vedrørende svar på hennes spørsmål. Han opplyser også at han ser det som en fordel om all kommunikasjon nå går via forbrukerens takstmann. Når det gjelder leiligheten hevder han at denne *”er fullt ut beboelig”*, og at *”kjøkkenet er i fullgod stand*”. Dermed vil han ikke godta at *”bortetiden løper lenger enn til tirsdag 9. februar”*.

Forbrukeren og takstmannen kommuniserer 1. mars 2010, der forbrukeren i detalj opplyser hva hun krever vedrørende de enkelte forhold, og takstmannen opplyser at han vil følge opp saken og avtale møte med entreprenøren. Det fremgår at forbrukeren fortsatt ikke har tatt kjøkkenet i bruk, og at hun med *det* ikke anser boligen som *”beboelig”*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 30. april 2010, der hun anmoder om at han prioriterer ferdigstillingen av utbedringsarbeidene, angitt i rapportene fra takstmannen. Hun opplyser at saken sendes Boligtvistnemnda dersom arbeidet ikke er gjort innen 3 uker.

Forbrukeren og en annen person med samme etternavn, sender e-post til entreprenøren 11. mai. Der angis det hvilke ulemper forbrukeren har blitt påført, og følgende ønsker og krav fremsettes:

«Forbrukerens navn» ønsker å flytte ut av leiligheten mens resten av arbeidet blir gjort. Vi ber om at «entreprenørens navn» kompenserer hennes husleie fra arbeidene startet i januar og til leiligheten igjen er godkjent og beboelig.
Vi ber om at husleie fra januar til juni utbetales nå, for å muliggjøre en flytting. Videre husleie betales per måned til arbeidet er ferdigstilt.
Vi ber om at *en* person får ansvaret for å se dette helt i havn – dvs ha kontroll på utførelsen av samtlige punkter som gjenstår på listen, og sørge for at rette bestillinger blir gjort mm.

Vi ber om at du setter av tid umiddelbart, gjerne sammen med en prosjektansvarlig, for å enes om løsning og få fortløpende i det videre arbeidet.

Samme dag 11. mai avholdes et møte, der ”representanten” for forbrukeren (med samme etternavn som forbrukeren), takstmannen og entreprenøren deltar. Entreprenøren oppsummerer i en e-post hva han mener man ble enige om. Det fremgår bl.a. at nytt møte skal avholdes 18. mai, og representanten for forbrukeren opplyser i egen e-post til entreprenøren at takstmannen vil ta kontakt vedrørende et punkt om ”kompensasjon”.

Entreprenøren fremsetter 11. juni 2010 forslag til økonomisk løsning overfor forbrukeren. Han tilbyr:

Kr 1 000 i 10 dager (som tidligere avtalt)	kr 10 000
Nytt TV	kr 10 000
Regning til OPAK	kr 30 000
Kompensasjon for ulemper	<u>kr 10 000</u>
Totalt:	kr 60 000

Det understrekes at tilbudet gjelder til 25. juni, at det trekkes tilbake dersom det ikke aksepteres, og at det dermed ”ikke gjelder i framtiden”.

Forbrukeren har åpenbart kontaktet Norges Huseierforbund, og hun får svar i e-post fra en jurist 6. august 2010 der hun anbefales å fremsette krav om kr 1 000 pr dag for den tiden hun ikke kunne bo i leiligheten, men at det gjøres et fratrekk for ferien. Det opplyses at ”mangler ved sluk på kjøkken og ødelagt kjøleskap taler for at det ikke er beboelig i leiligheten – i hvert fall at det er svært upraktisk å bo der”.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 7. september 2010, med kopi til takstmannen og juristen i Huseiernes Landsforening. Hun opplyser at fredag 13. august fremstod som en ”merkedag” ved at hun da endelig fikk skiftet ut et kjøleskap som frem til da hevdes kun å ha ”levert” +7°C i kjølerommet, og kun -1°C i frysedelen. Hun oppsummerer hva som har skjedd de siste seks månedene, og angir igjen hvilke ulemper dette førte til. Med grunnlag i disse, fremsetter hun krav om følgende kompensasjon:

1. Kr 1 000 i 175 dager (eksisterende avtale)	kr 175 000
2. Nytt TV	kr 10 000
3. Regning fra OPAK pr 15.07.2010	kr 34 926 (+evt. tillegg hvis saken trekker ut enda mer)
4. Kompensasjon for ulemper	kr 10 000
5. Fliser over kjøkkenbenk	kr 3 384 (tilbud fra «entreprenøren» ifb m. reparasjon av skade på veggen)
Totalt:	<u>kr 233 310</u>

Partene samtaler om forholdet 9. september 2010, og entreprenøren sender e-post til forbrukeren dagen etter. Han foreslår at forbrukeren fremmer saken for behandling i Boligtvistnemnda, og opplyser at han er villig til å betale forbrukerens behandlingsgebyr som oppgis til kr 860. (Er egentlig kr 1 075 etter tillegg for mva) Han vil for øvrig overføre kr 48 310 for forhold som det hevdes å være enighet om. Det gjelder for de 3 siste postene i overnevnte fremsatte krav. (Han overførte etter hvert kr 58 310, da også utgiften til TV ble dekket.

Forbrukeren svarer 10.oktober at hun vil fremme sak for Boligtvistnemnda.

Saken fremmes 19. november 2010. Forbrukeren redegjør for saksforløpet i hht overstående. Hun poengterer at det foreligger enighet om alt som skjedde før 9. februar 2010, og at hennes krav er konsentrert til perioden fra 9. februar til 13. august. Hun viser til sine fremsatte krav, og øker kravet om kompensasjon for ulemper fra kr 10 000 (pkt 4 overfor) til kr 60 000, med henvisning til at takstmannen fra OPAK skal ha opplyst at det i forsikringssaker er normalt å gi en kompensasjon på kr 10 000 pr måned. I tillegg kreves det at entreprenøren skal utbedre *"veranda og takrenne / øvrige punkter som gjenstår i OPAK-rapport (1-årsbef.)"*. Forbrukeren ber også om at nemnda vurderer om hun skal ha en erstatning for det som har skjedd.

Forbrukerens takstmann sender e-post til entreprenøren 8. desember 2010, der han opplyser at han er engasjert av forbrukeren i forbindelse med *"visning og retting av feil og mangler"* i leiligheten. Han opplyser at leiligheten var beboelig da han startet med sine befaringer, (den første var 16.06.09) men at den ikke var beboelig etter at utbedringsarbeidene ble igangsatt. Det erkjennes at forbrukeren har fått en avtalt *"dagsum for disse dagene"*. Etter denne perioden opplyser takstmannen at han anså leiligheten som bebolig, selv om det bl.a. var en diskusjon om bruk av tape over koblinger i kjøkkenbenken, en tape som senere viste seg kun å være *"en ekstra sikring på røret"*. Når det gjelder kjøleskapet opplyses det at det første gang ble reklamert på dette ved en befaring med entreprenøren, men han opplyser at han ikke vet hvor lang tid kjøleskapet var ute av drift. (Ikke nevnt i OPAK-rapportene)

Leverandøren av kjøleskapet sender e-post til entreprenøren 8. desember 2010, åpenbart etter en henvendelse fra entreprenøren. Han opplyser at han ikke kan se at han ble gjort oppmerksom på forholdet med kjøleskapet før i møtet 18. mai 2010. Han bemerker også at det ikke er gjort anmerkning om forholdet ved ett-årsbefaringen i august 2009. Nytt skap opplyses bestilt 31. mai 2010 etter at en servicemann hadde besiktiget forholdet.

Entreprenøren gir tilsvarende til nemnda 10. desember 2010. Han hevder at han har rettet de forholdene det har blitt reklamert på, og viser til at han har kompensert for diverse forhold i hht overnevnte redegjørelse. Han lister opp de forhold han mener forbrukeren påberoper seg som grunnlag for å hevde at leiligheten ikke var beboelig i perioden 9. februar til 13. august 2010:

1. Avløpsrør under kjøkkenvask var teipet
2. Kjøle- fryseskap var ødelagt
3. Benkeplaten var knukket
4. Bunnplate i kjøkkenskap var perforert
5. TV-apparat var utsatt for slipestøv
6. Diverse småmangler

Entreprenøren viser til uttalelsen fra takstmannen om at tapen på avløpsrøret ikke hadde noen betydning for brukeligheten av kjøkkenet. Han hevder videre at det ikke ble reklamert på kjøle- fryseskapet før 18. mai, og viser til at det da umiddelbart ble iverksatt tiltak. Vedrørende benkeplata erkjennes det at det oppstod skader på denne, og at deler av den hadde brukket, men det hevdes at dette forholdet ikke representerte noen ulemper eller vansker ved bruk, samtidig som det opplyses at forholdet ble *"kompensert"* ved at det ble levert ny plate. Det erkjennes også at det ble levert nytt kjøkkenskap til erstatning for det som det var laget hull i bunnplata i, men heller ikke dette forholdet anføres å ha ført til bruksvansker for forbrukeren, like lite som skaden på TV-en gjorde det. Det minnes om at forbrukeren har fått utbetalt kr 58 310 for 4 av fremsatte krav. Entreprenøren avviser er gi ytterligere erstatning.

Forbrukeren gir tilsvaer 31. desember 2010. Tidligere utsagn og standpunkt gjentas og utdypes punkt for punkt. Hun poengterer igjen at hennes klage *kun* gjelder tidsrommet 9. februar til 13. august 2010. Vedrørende avløpsrøret uttrykkes det undring over at takstmannen i sin e-post til entreprenøren fra 8. desember 2010 uttrykker seg annerledes enn det han hevdes å ha gjort da forholdet var aktuelt, og forbrukeren står fast ved at hun ikke hadde noen grunn til å stole på at hun da kunne benytte avløpet som forutsatt. Når det gjelder kjøle- fryseskabet opplyses det at skaden på dette ikke ble oppdaget tidligere fordi hun ikke koblet til skabet før etter at de siste utbedringsarbeidene var utført. Forbrukeren hevder at årsaken var at arbeidene etter første utbedringsperiode, før 9. februar, ikke var fullført som forventet og krevd. Hun hevder at skaden på skabet uansett må ha oppstått i tidsrommet 1. – 10. februar 2010, og anfører at entreprenøren ikke kan ha sjekket at skabet da fungerte tilfredsstillende etter at han satte det på plass. For øvrig står hun fast ved at kjøkkenet ikke kunne brukes før 13. august 2010, og at det ikke er noen grunn til å klandre henne for dette.

Når det gjelder kravet om utbedring av takrenner som gjør at vann renner ned på hennes veranda fra naboens leilighet over, og at vann "lekker" ned mellom verandakonstruksjonen og veggen, så hevdes det at entreprenørens representant tidligere har forsikret om at dette forholdet ikke skulle oppstå. Forholdene kreves utbedret.

Entreprenøren gir tilsvaer 18. januar 2011. Han hevder igjen at boligen kun var ubeboelig i de 10 dagene han har gitt kompensasjon for, før 9. februar 2010. Når det gjelder kjøle- fryseskabet hevdes det at leverandøren vederlagsfritt leverte nytt skap, og det anføres at *det* viser at det må ha vært en opprinnelig produksjonsfeil på skabet.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

1. Erstatning for ikke anvendelig kjøkken

Forbrukeren hevder at hun ikke kunne benytte leiligheten som forventet i perioden 9. februar til 13. august 2010, spesielt pga av mangler med kjøkkenet. Hun viser bl.a. til at det var usikkerheter knyttet til bruk av avløpsrøret, at benkeplata og en skapseksjon måtte skiftes, og at kjøle- fryseskabet ikke fungerte som det skulle. Dermed krever hun en kompensasjon stor kr 10 000 pr måneden, i alt kr 60 000, som hevdes å utgjøre antatt månedsleie for perioden. Beløpet hevdes oppgitt av hennes takstmann fra OPAK, som skal ha opplyst at det i forsikringssaker er normalt å gi en kompensasjon i denne størrelsesordenen. Forbrukeren ber om at nemnda også vurderer om hun skal ha en tilleggserstatning for det som har skjedd.

Entreprenøren avviser kravene. Han hevder at han har rettet de forholdene det har blitt reklamert på, og viser til at han etter 9. februar 2010 har akseptert og gitt kompensasjon til kjøp av nytt TV med kr 10 000, da det gamle som hevdes å vært ca 10 år gammelt, ble skadet under utbedringsarbeidene. Videre viser han til at han har dekket forbrukerens utgift til bruk av takstmann med kr 34 926, dekket en utgift stor kr 3 384 som kompensasjon for skade på vegg, og i tillegg gitt kr 10 000 for ulemper, dvs totalt kr 58 310. Entreprenøren hevder at kjøkkenet var fullt ut brukbart i hele den perioden forbrukeren krever kompensasjon for, og viser til at også forbrukerens takstmann bekrefter dette i sin redegjørelse fra 8. desember 2010. Når det gjelder kjøle- fryseskabet hevder han at forbrukeren ikke reklamerte på dette før 18. mai 2010, og viser til at det da umiddelbart ble iverksatt tiltak som førte til at nytt skap ble bestilt og levert etter en befaring av en servicemann 31. mai. Forbrukeren hevder imidlertid at årsaken til at hun ikke oppdaget at skabet var skadet tidligere, var at hun ikke koblet til skabet før etter at de siste utbedringsarbeidene var utført, og anfører at skaden uansett må ha oppstått

i tidsrommet 1. – 10. februar 2010. Hun hevder at entreprenøren ikke kan ha sjekket at skapet fungerte tilfredsstillende etter at han satte det på plass. Vedrørende benkeplata erkjenner entreprenøren at det oppstod skader på denne, og at deler av den hadde brukket, men han hevder at dette forholdet ikke representerte noen ulemper eller vansker ved bruk, samtidig som det opplyses at forholdet ble ”kompensert” ved at det ble levert ny plate. Han erkjenner også at det ble levert nytt kjøkkenskap til erstatning for det som det var laget hull i bunnplata i, men heller ikke dette forholdet anføres å ha ført til bruksvansker for forbrukeren, like lite som skaden på TV-en gjorde det.

Nemnda kommer til at forbrukeren ikke har sannsynliggjort at kjøkkenet var uanvendelig i den angitte periode. Tvert i mot framholder forbrukerens egen takstmann fra OPAK at kjøkkenet kunne benyttes, se e-post datert 8. desember 2010. Det er for øvrig heller ikke dokumentert noe tap som skulle gi forbrukeren adgang til å kreve erstatning etter buofl § 35. Nemnda kommer følgelig til at forbrukeren ikke gis medhold i kravet om erstatning.

2. Reklamasjon vedrørende veranda og vann fra annen leilighet

Forbrukeren viser til at hun har reklamert på forholdet med vann som renner ned på hennes balkong langs veggen fra leiligheten over, med henvisning til rapporten utarbeidet av hennes takstmann fra OPAK før ett-årsbefaringen, datert 22. juni, der han blant en rekke andre forhold opplyser:

Renne på balkong

Det renner vann ned mellom renne og balkong, dvs vannet fra overliggende balkong treffer ikke renne og det må være feil ved beslag/papptekking. Rennene er dekket med terrassebord og lar seg ikke rengjøre. Det må være muligheter for å inspisere/renske renner

Forbrukeren hevder at dette forholdet fortsatt ikke er utbedret, til tross for at hun opplyser at entreprenøren tidligere forsikret henne om at en slik ”lekkasje” ikke skulle skje.

I referatet fra ett-årsbefaringen 26. august 2009 skriver entreprenøren:

	Ansvarlig	
	Utbedring	Belastning
2. Renne på balkong: Det kontrolleres at renne ikke er tett, og eventuelle beslag sjekkes. Ved behov for inspeksjon av renne, er det beregnet og ta opp et terrassebord for adkomst.	«Entr.» Info	«Entr.»

Entreprenøren har ikke konkret kommentert forhold etter at klagen for nemnda ble fremmet, men han hevder i tilsvaret fra 10. desember 2010 at han enten har rettet alle reklamerte forhold eller gitt en kompensasjon for dem.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren ved ett-årsbefaringen 26. august 2009 aksepterte at forholdet utgjorde en mangel som han skulle utbedre, i hht første setning i overnevnte pkt 2 fra protokollen, og at det ikke foreligger noe som indikerer at den økonomiske kompensasjonen som forbrukeren har fått, stor kr 10 000 for ”ulemper”, også skulle dekke ulempen med vannet. Forholdet påpekes for øvrig også i OPAK-rapporten fra 29. september 2009. Nemnda kommer til at entreprenøren skal utbedre forholdet, og sikre at vann ikke fritt kan renne ned på forbrukerens balkong fra overliggende leilighet. Forbrukeren må imidlertid akseptere løsningen for renhold av renna, også den nevnt i overnevnte pkt 2, andre setning, selv om beskrevet metode kan synes noe komplisert.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal sørge for at vann ikke uten videre kan renne rett ned på forbrukerens veranda fra overliggende leilighet.
- Forbrukeren må akseptere løsningen for renhold av renne