

Protokoll i sak 858/2016

for

Boligtvistnemnda

11.11.2016

Saken gjelder: Reklamasjoner på utført arbeid og krav om erstatning.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 5. september 2014 «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*», Byggblankett 3427.

Vederlaget for hytta som er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig, avtales i pkt. 5.1 til kr. 2.990.000,-.

Senere inngår partene to endringskontrakter jfr. oppgjørsoppstillingen slik at totalt vederlag blir kr. 3.169.834,-.

Som vedlegg til kontrakten vises det til plan-, snitt- og fasadetegninger samt en situasjonsplan, som ikke er forelagt for nemnda. Som vedlegg til kontrakten er det også en prosjektbeskrivelse datert den 4. september og et romskjema datert den 3. september.

Det avholdes overtakelsesforretning 26. juni 2015.

Forbrukeren opplyser i klagen at overtagelsesforretningen ble svært raskt gjennomført fordi entreprenøren hadde dårlig tid, men han bekreftet samtidig at alt var i orden i henhold til kontrakten inkludert prosjektbeskrivelse og romskjema.

I protokollen fra overtagelsesforretningen er det ikke oppført noen feil eller mangler, men forbrukeren skriver i klagen at han kommenterte at det manglet sentralstøvsuger og at det var spekk i et vindu. Han slo seg til ro med entreprenørens bekreftelse på at dette skulle ordnes umiddelbart. Sentralstøvsugeren ble installert kort tid etter.

Ferdigattest utstedes samme dag.

Den 29. juni sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og tar opp fire feil og mangler som han har oppdaget etter overtagelsen.

1. Viften på badet i 1. etg. drar ikke ut fuktighet slik at badet dugger ned ved bruk av dusjen.
2. Vannet spruter over toalettskålen og ut på gulvet på toalettet i 1. etg.
3. Det er en dyp ripe på innsiden av ytterdøren som er forsøkt reparert med maling, men den er fortsatt svært synlig.
4. Reparasjonsmaling til ripene på verandadøren er ikke levert.

Entreprenøren svarer samme dag at han vil ta tak i dette omgående og spør samtidig om forbrukeren har satt på bryteren til baderomsvifta.

2.3 Yttervegger

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at han av hyttenaboen i den andre leiligheten ble gjort oppmerksom på at det var åpent mellom grunnmur og bjelkelag på nord- og østsiden av hytta samt i overgangen mellom de to enhetene i tomannsboligen. Den 6. august sender han derfor en e-post og to rekommanderte brev med overskriften «*Skriftlig reklamasjon Adresse XX*».

Brevet har en oversikt over observerte feil og mangler som han reklamerer på og mener entreprenøren skal utbedre.

To av punktene i brevet omhandler yttervegger og forbrukeren anfører her:

Pkt. 7

De vindtette platene på veggen mot nord er slått skjeve. Det går her an å stikke hånden rett inn i isolasjonen. Da det er helt åpent opp mot innsiden av kledningen har det allerede etablert seg vepsebol inne i isolasjonen. Det går an å stikke hånden rett opp i isolasjonsmaterialet.

Pkt. 8

Det er ikke montert «stengsel» på nord og østsiden av hytta slik at det her er helt åpent opp mellom bordkledning og reisverk/isolasjon. Dette betyr at insekter og smådyr lett kommer inn».

Forbrukeren anfører at entreprenøren skriver at han umiddelbart vil iverksette enkelte tiltak for å rette opp feil og mangler. Forbrukeren anfører å ha gitt entreprenøren informasjon om at det da er særlig viktig at han får en nøyaktig redegjørelse for det som skal gjøres med manglende bunnsvill og tetting av yttervegg.

Forbrukeren anfører at han på grunn av manglende tilbakemelding fra entreprenøren kontakter en lokal tømmer for å vurdere arbeidene som entreprenøren har utført. Tømreren anbefaler forbrukeren å kontakte en takstmann.

Først den 22. september gjennomfører forbrukeren en befaring sammen med entreprenøren. Forbrukeren anfører at entreprenøren etter befaringen ga uttrykk for at manglende bunnsvill og tettinger var svært graverende feil som han skulle utbedre umiddelbart.

Den 23. september sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren og orienterer om at han ved hjelp fra byggeteknisk ekspertise (lokal tømmer), har satt opp en oversikt i form av et skjema over de feil og mangler som han tidligere har reklamert på. Han ber om at entreprenøren skriver inn sine forslag til oppretting av feil og mangler i skjemaet og understreker betydningen av en detaljert beskrivelse av tiltakene som er knyttet til manglende bunnsvill og tetting av yttervegg.

Forbrukeren anfører at han deretter kontakter en takstmann som sammen med ham og den lokale tømmeren besiktiger hytta den 28. oktober. Rapport fra befaringen mottok han den 2. november.

Av rapporten fremkommer det at takstmannen har vurdert fire reklamerte mangler.

Det andre forholdet taksrapporten omtaler er «yttervegger» hvor det ifølge takstmannen er flere mangelfulle forhold på grunn av ikke fagmessige utførelser og dårlige detaljer.

- «Det er direkte åpning inn i isolasjonssjiktet nederst i ytterveggkonstruksjonen/etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje.
- Asfalt vindtette plater, eller annen vindtetting, er ikke trukket ned i henhold til leveransebeskrivelse.
- Asfalt vindtette plater er ikke ført ned på kantbjelke (svill). Det er heller ingen synlig kantbjelke (svill) i det som kan besiktiges ved befaringen.
- Grunnmursvill er heller ikke ført ut til ytterkant grunnmur, slik at vindtetting kan avsluttes med klemt skjøt mot denne».

Det anføres at disse problemene gjelder langvegg mot nordøst, bak hytta og gavlvegg mot nordvest. Dette utgjør en samlet lengde på ca. 16 meter.

Forbrukeren anfører at hans lokale tømmer i helgen 11. - 13. desember så på reklamasjonsarbeidet som entreprenøren hadde utført. Tømmeren mente dette arbeidet ikke var tilfredsstillende, blant annet manglet musebånd på nederste spikerslag. Forbrukeren anfører at han derfor kontaktet entreprenørens byggeleder om dette pr telefon hvorefter byggelederen ifølge forbrukeren, sa at arbeiderne var klar over dette og at de ville rette det opp.

Forbrukeren anfører at arbeiderne i etterkant hadde presset opp i et musebånd, men at dette ikke dekket godt nok.

Forbrukeren anfører at han selv så på det utførte reklamasjonsarbeidet i romjulen. Selv om han ikke er byggkyndige, så synes han slett ikke det så bra ut. Det var fortsatt ikke tett opp i mellom bjelkelag og isolasjon. Han anfører at det er benyttet fugeskum som tetting og at dette ikke er tilfredsstillende. Bunnsvill mangler fortsatt i veggen mot Nord.

Forbrukeren anfører at han ikke får tilbakemelding fra entreprenøren og at han etter to utbedringsforsøk, har mistet tilliten til at entreprenøren kan utføre reklamasjonsarbeidene tilfredsstillende og krever derfor erstatning totalt kr. 178.700,-, slik at en annen fagmann kan foreta utbedring av ytterveggene etter takstmannens anbefalte løsning.

Entreprenøren anfører at han etter å ha mottatt forbrukerens brev og e-post datert den 6. august har akseptert reklamasjonen men at forbrukeren selv har montert en list i underkant som foreløpig utbedring av forholdet.

Etter en befaring på hytta den 22. september og etter å ha mottatt rapporten fra takstmannen den 17. november anfører entreprenøren at han gjenopptar utbedringsarbeidene av ytterveggene. Dette anfører han at blir bekreftet i en e-post til forbrukeren den 10. desember hvor han skriver:

«Beklager at dette har tatt lang tid, men vi har jobbet med å få tid til å begynne med utbedringer etter befaring du og jeg hadde på deres hytte den 22.10.2015. Nå har vi fått i gang snekkerne til å reise opp igjen i dag for å rive av panel på yttervegg, for å få på plass manglende svill.

Vi fjerner utvendig panel for å få god tilgang for å kunne bygge dette riktig opp igjen. Her vil vi legge svill under bjelkelag med svillmembran brettet opp mot kantbjelke før vi legger på ny asfaltvindtett på kantbjelke for så og lekte ut igjen veggen for panel. Dette gjøres etter detaljløsningen som skulle brukes der».

Entreprenøren anfører i tilsvaret som han inngir den 17. mars at han er forundret over at saken er bragt inn for Boligtvistnemnda all den tid hans oppfatning er at det ikke foreligger en tvist i saken. Han anfører at utbedring av ytterveggene er utført og godkjent av forbrukeren og viser til SMS som forbrukeren sendte til hans byggeleder den 13. desember 2015. Da han ikke har fått skrevet ut teksten i SMS'n, siterer han innholdet:

«Jeg har hatt en snekker oppe på hytta for å sjekke arbeidet. De har demontert panel og ordna bunnsvill med tetting. Det ser greit ut. Sender bilde av underliggere, men der har de ikke montert musebånd på nederste lekt før de har satt på underliggere. Der skal det ifølge takstmann og snekker være musebånd».

Entreprenøren anfører at han vil utføre behandling av overliggerne til sommeren.

Forbrukerens anførsel om at det mangler bunnsvill og tetting på fremsiden av hytten på vegg som vender mot nabo avvises av entreprenøren fordi denne veggen tilhører naboileiligheten.

Entreprenøren anfører derfor Boligtvistnemnda om å se bort ifra forbrukerens tilsvare datert 12. juni 2016, da dette ikke er relevant for pågående sak.

Entreprenøren anfører at forbrukerens gjengivelse av byggelederens utsagn på befaring den 22. september, om at manglende ytterste bunnsvill og tetninger på gavlvegg mot nord og langvegg mot øst, ansås som svært graverende feil og at dette måtte utbedres, er feil. Entreprenøren anfører at byggelederen aldri har uttalt at det forelå svært graverende feil, men at dette forholdet var noe han ville utbedre.

Når det gjelder kjøpers anførsel om at det mangler musebånd på nederste spikerslag, anfører entreprenøren at dette kan bero på en misforståelse evt. bruk av feil ord og viser til SMS fra forbrukeren. Entreprenøren anfører at dersom forbrukeren fortsatt mener at dette ikke er i orden han selvfølgelig besiktige dette.

Entreprenøren anfører at tidligere utbedringer foretatt på ytterveggen ikke er behandlet fordi han er blitt nektet tilgang av forbrukeren. Han anfører at hvis han ikke innen rimelig tid får tilgang til å behandle de bordene som er byttet ut, fraskriver han seg ansvaret for at disse kan bli skadet av vær og vind. Eventuell utskifting vil da måtte stå for kjøpers regning. Senere anfører entreprenøren at han i en e-post den 1. juli 2015 bekrefter at han vil beise veggene.

Entreprenøren anfører at han stiller seg uforstående til at det ikke nå skal være tett mellom bjelkelag og isolasjon og anfører at han er villig til å besiktige dette punktet. Dersom det viser seg å være mangler ved utførelsen, anfører han at dette vil bli rettet opp.

Entreprenøren anfører at han påberoper seg sin rettetilgang og ønsker å ta disse punktene samlet. Da arbeidene med membran duk og behandling av utvendig panel krever at det er varmere i været, anfører han at det vil være naturlig at arbeide tas til sommeren og ferdigstilles senest 1. juli 2016.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda må først ta standpunkt til mangelsspørsmålet under henvisning til buofl § 25 som har følgende ordlyd:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det».

Nemnda legger til grunn at entreprenørens har akseptert at det foreligger en mangel og at han krever utbedringsrett.

Når det gjelder den foreliggende saken, anfører forbrukeren at entreprenøren har gjort to mislykkede forsøk på utbedring og derfor misbrukt sin utbedringsrett.

Forbrukeren har derfor krevd prisavslag basert på hva det koster å få en annen entreprenør til å utbedre mangelen, jfr. buofl § 33 andre ledd første punktum. Skal forbrukeren få medhold i et slikt krav, må entreprenøren ha misligholdt sin plikt til å utbedre etter buofl § 32.

Nemnda finner at dette vilkåret er oppfylt. Det er lovens klare utgangspunkt og hovedregel at forbrukeren kan kreve retting av en mangel. I realiteten dreier det seg om en videreføring av retten til å kreve avtalen oppfylt etter sitt innhold. Unntaket ved uforholdsmessig dyre utbedringer, kommer ikke til anvendelse i foreliggende sak. Videre konstaterer nemnda at entreprenøren ikke har

maktet å rette mangelen på tilfredsstillende vis selv etter flere utbedringsforsøk. Dermed har han ikke overholdt kravet om å foreta retting innen rimelig tid.

Prisavslaget settes til beløpet i reklamasjonstaksten forbrukeren har innhentet. Sum kr 178.700,-.

2.4 Punktfundament for balkong

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at takstmannen som sammen med ham og den lokale tømreren besiktiget hytta den 28. oktober 2015 registrerte at det var et betydelig fall på terrassegulvet.

Han anfører at dette skyldes setninger i punktfundamenter som understøtter terrassen, men er usikker på om det skyldes mangelfull isolering under og rundt fundamenter. Dersom det mangler isolering, anfører han at det må etableres og at setningene må jekkes opp etter at man med sikkerhet vet hva årsaken er og dette er utbedret.

Forbrukeren anfører at han har mistet tilliten til at entreprenøren kan utføre reklamasjonsarbeidene tilfredsstillende da hans beskrivelsene av arbeidet avviker fra takstrapporten og han krever derfor erstatning totalt kr. 14.000,-, slik at en annen fagmann kan foreta utbedring av punktfundamentene etter takstmannens anbefalte løsning.

Entreprenøren anfører at han tilbakeviser at det mangler isolasjon under balkongfundamentene, men at han vil rette opp terrassen etter at alle utbedringsarbeidene med å tette terrassen er utført. Han anfører også at han vil kontrollere setningene på nytt rundt påsketider 2017, samt sommeren 2017 for å se om det er telehiv.

Entreprenøren anfører at han påberoper seg sin rettetilgang og ønsker å ta dette punktet sammen med de øvrige reklamasjonene.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda må først ta standpunkt til mangelsspørsmålet under henvisning til buofl § 25 som har følgende ordlyd:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det».

Nemnda legger til grunn at entreprenørens har akseptert at det foreligger en mangel og at han krever utbedringsrett.

Forbrukeren har krevd prisavslag basert på hva det koster å få en annen entreprenør til å utbedre mangelen, jf buofl § 33 andre ledd første punktum. Skal forbrukeren få medhold i et slikt krav, må entreprenøren ha misligholdt sin plikt til å utbedre etter buofl § 32.

Nemnda finner at dette vilkåret ikke er oppfylt og gir entreprenøren medhold i at han har utbedringsrett.

Entreprenøren pålegges å kontrollere setningene på nytt rundt påsketider 2017, samt sommeren 2017 for å se om det er telehiv og deretter rette opp terrassen inne 1. juni 2017.

2.4 Andre forhold.

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører følgende «andre forhold». Entreprenørens anførsler er skrevet med *uthevet skrift i kursiv*.

- a. Helningsavvik på gulv i 1. etg. og sokkel etg. (*godkjent av forbruker – ingen reklamasjon*)
- b. Manglende feielister mot dørterskler i under etg. (*blir montert av entreprenør*)
- c. Manglende luft tilførsel (ikke flat terskel) på vaskerom i under etg. (*blir utbedret av entreprenør*)
- d. Feil levert toalett på bad i 1. etg. (*er byttet ut med riktig toalett*)
- e. Sprukket glass på vindu i under etg. (*er byttet ut*)
- f. Ikke tilstrekkelig ventilasjon på vaskerom. (*takvifte og isolert kanal monteres av entreprenør*)
- g. Mangler ved takrenner og avrenningsbeslag på tett terrasse. (*utbedres samtidig med utbedring av balkong, pkt.1*)
- h. Mangler ved nedløpsrør fra takrenner over balkong og fra tak over soverom. (*er utbedret*)

Forbrukeren anfører at han har mistet tilliten til at entreprenøren kan utføre disse reklamasjonsarbeidene tilfredsstillende og han krever derfor erstatning totalt kr. 35.000,-, slik at en annen fagmann kan foreta utbedring av punktfundamentene etter takstmannens anbefalte løsning.

Forbrukeren anfører at entreprenøren ikke har ivaretatt sin opplysningsplikt jfr. buofl §7. Entreprenøren anfører at han ikke kjenner seg igjen i forbrukerens beskrivelse av at han ikke har besvart forespørslene fra forbrukeren tilfredsstillende og viser i den sammenheng til de brev og mailer som oversendt.

Entreprenøren anfører at dersom han har foretatt utbedringer uten at forbrukeren er blitt informert, beklager han dette. Han anfører at han ikke er enig med forbrukeren i at det ikke har blitt benyttet gode og aksepterte løsninger ved utbedringene, men innrømmer at det eneste som ikke har blitt bra er utbedringen på balkongen. De andre løsningene anfører han at har blitt bra.

Forbruken viser til buofl §32 og krever dekket utgiftene til rapporten og til tømmeren med kr (17.871,- + 6.000,-) = kr. 23.871,-.

Entreprenøren anfører at han tilbakeviser forbrukerens krav om dekning av utgifter til tømmer og takstmann da han hele tiden har vært imøtekommende i forhold til forbrukerens henvendelser samt at de punktene som nå er under behandling er alle punkter det har vært enighet om å utbedre før takstmann kom inn i saken. Han anfører at da forbrukeren selv ikke innehar kompetanse på bygging, er det naturlig at han selv leier inn og betaler slik kompetanse.

Videre anfører entreprenøren at da byggelederen ringte til forbrukeren i desember 2015 for å avtale tidspunkt for å ordne opp i reklamasjonspunktene i rapporten, fikk han kun lov til å ta arbeidet med bunnsvillen. Resten av arbeidene med balkongen, terskler til våtrommene, samt ventilasjonen i vaskerommet ble han nektet tilgang til av forbrukeren.

Entreprenøren anfører at den innerveggsfolie som forbrukeren har stilt spørsmålstegn ved bruken av er en microperforert og diffusjonsåpen folie som skal stoppe støv og flimmer fra isolasjonen. Folien er beregnet til bruk i innvendige vegger og entreprenøren anfører at dette ikke utgjør en mangel.

2.4.2 Nemndas synspunkter

- a. Helningsavvik på gulv i 1. etg. og sokkel etg.
Nemnda legger til grunn at nivelleringen som er foretatt av takstmannen og referert i tekstrapporten er riktig. Dette utgjør ingen mangel.
- b. Manglende feielister mot dørterskler i under etg.
Nemnda legger til grunn at entreprenøren har erkjent at dette utgjør en mangel.
- c. Manglende lufttilførsel på vaskerom i under etg.
Nemnda legger til grunn at entreprenøren har erkjent at dette utgjør en mangel.
- d. Feil levert toalett på bad i 1. etg.
Nemnda legger til grunn at toalettet er byttet.
- e. Sprukket glass på vindu i under etg.
Nemnda legger til grunn at glasset er byttet
- f. Ikke tilstrekkelig ventilasjon på vaskerom.
Nemnda legger til grunn at entreprenøren har erkjent at dette utgjør en mangel.
- g. Mangler ved takrenner og avrenningsbeslag på tett terrasse.
Nemnda legger til grunn at entreprenøren har erkjent at dette utgjør en mangel.

Etter en samlet vurdering kommer nemnda frem til at forbrukeren har et rimelig krav på at tvisten skal gjøres opp ved prisavslag for punktene b, c, f og g, og ikke gjennom utbedring.

Prisavslaget settes til beløpet i reklamasjonstaksten forbrukeren har innhentet. Sum kr 35.000,-.

2.5 Senere fremsatte krav

2.5.1 Partenes anførsler

- a) Forbrukeren anfører at han skal ha dekket kostnadene til reklamasjonstaksten og den lokale tømmeren med kr 23. 871,-
- b) Forbrukeren anfører at han skal ha dekket kostnadene han har hatt til innkjøp av nytt listverk som måtte byttes ut på grunn av feil og ikke fagmessig montering. Kr. 7.700,-.
- c) Entreprenøren anfører at listverket ble byttet ut fordi forbrukeren ønsket en annen type (profil) listverk. Ha avviser kravet.
- d) Forbrukeren anfører at han skal ha dekket tre reiser tur/retur Hjemsted/hytta med kr. 3.960,- for oppfølging av entreprenørens arbeider utover det han anfører er normalt.
- e) Forbrukeren anfører at folien som er benyttet på begge sider av innvendige vegger er diffusjonstett og derfor ikke egnet.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Spørsmålet om entreprenøren skal dekke forbrukerens utgifter til konstatering av mangelen med videre er regulert i buofl § 32 fjerde ledd første punktum hvor det heter:

«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 reklamasjonstaksten og bistand fra den lokale tømmeren finner nemnda at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er oppfylt fordi taksten blir brukt som grunnlag for fastsettelse av prisavslaget og har derfor verdi.

Forbrukeren får derfor medhold i at entreprenøren skal dekke kostnadene til reklamasjonstaksten og den lokale tømmeren. Totalt kr 23.871,-.

Når det gjelder forbrukerens krav om å få dekket kostnadene til innkjøp av nytt listverk med kr 7.700,-, må nemnda først se på spørsmålet om forbrukeren har reklamert på dette forholdet 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.

Når det gjelder kravet om dekning av kostnader til nytt listverk, har det gått klart lenger tid enn tre måneder fra forbrukeren ble klar over forholdene.

Listverket ble byttet ut før overtagelsen men det er ikke notert i overtagelsesprotokollen.

Kravet er først fremsatt i brev datert den 6. januar 2016 som er vedlagt klagen datert den 19. januar 2016

Dette er syv måneder etter overtagelsen og forbrukeren får ikke medhold i dette kravet da kravet er fremsatt for sent.

Forbrukeren får ikke medhold i sitt krav om dekning av kostnader til tre reiser tur-retur Hjemsted – Hytta med kr. 3.960,- da kravet er fremsatt den 6. juli 2016 og derfor fremsatt for sent.

Nemnda legger til grunn at den folien som er benyttet på begge sider av innvendige vegger er identisk med den folien som entreprenøren har oversendt produktdatabladet for. Dette er en microperforert og diffusjonsåpen folie som skal stoppe støv og flimmer fra isolasjonen og utgjør derfor ikke en mangel.

Konklusjoner

1. Forbrukeren innrømmes er prisavslaget for utbedring av tett terrasse som settes til beløpet i reklamasjonstaksten forbrukeren har innhentet.
Sum kr 48.475,-.
2. Forbrukeren innrømmes er prisavslaget for utbedring yttervegger som settes til beløpet i reklamasjonstaksten forbrukeren har innhentet.
Sum kr 178.700,-.
3. Nemnda finner at entreprenøren har utbedringrett når det gjelder fundamentene til terrassen og gir ikke forbrukeren medhold.

Entreprenøren pålegges å kontrollere setningene på nytt rundt påsketider 2017, samt sommeren 2017 for å se om det er telehiv og deretter rette opp terrassen inne 1. juni 2017.

4. Helningsavvik på gulv i 1. etg. og sokkel etg. utgjør ingen mangel.
5. Nemnda legger til grunn at toalettet på bad i 1. etg. er byttet. Fradraget på kr. 4.000,- skal hensyntas.
6. Nemnda legger til grunn at sprukket glass på vindu i U etg. er byttet
7. Manglende feielister mot dørterskler i U etg., flat terskel som sikrer tilstrekkelig tilluft til vaskerom i U etg., etablering av tilstrekkelig og forskriftsmessig ventilasjon på vaskerom i U etg. og mangler ved takrenner, nedløp og avrenningsbeslag gjøres opp ved prisavslag som settes til beløpet i reklamasjonstaksten forbrukeren har innhentet. Sum kr 43.750,-.
8. Forbrukeren får medhold i at entreprenøren skal dekke kostnadene til reklamasjonstaksten og den lokale tømreren. Totalt kr 23.871,-.
9. Forbrukeren får ikke medhold i sitt krav om dekning av kostnader til tre reiser tur-retur Hjemsted – Hytta med kr. 3.960,-.
10. Forbrukeren får ikke medhold i sitt krav om å få dekket kostnadene til innkjøp av nytt listverk med kr 7.700,-.

Etter at hyttenaboen gjør forbrukeren oppmerksom på at det er åpent mellom grunnmur og bjelkelag på nord- og østsiden av hytta samt i overgangen mellom de to enhetene i tomannsboligen sender forbrukeren den 6. august en e-post og samme dag to rekommanderte brev til entreprenøren med overskriften «*Skriftlig reklamasjon Adresse XX*».

Brevet har en oversikt over observerte feil og mangler som han reklamerer på og mener entreprenøren skal utbedre:

1. «*Massive lekkasjer fra overbygget terrasse. I følge beskrivelsen skal det her være tett terrasse.*
2. *Takrennen fra hovedtak mot nord gikk rett i tett metallplate på terrassen. Dette skapte metallisk dryppelyd på soverommet. Vannet fløt inn mot husveggen, ned ved dørstokken, trakk inn i isolasjonen under dørstokken, rant ned på innsiden av kledningen. Videre rant vann på innsiden av kledningen og ned over ytterdøren som er innerst på den overbygde terrassen i 1. etasje. Vi har selv dreid taknedløpet på yttersiden av hytten, dette som en midlertidig akutt løsning for å redusere risikoen for skade i påvente av utbedring fra Entreprenøren.*
3. *Taknedløpene fra terrassen er laget provisorisk med en 90 graders vinkler, noen ganger med stigning etter vinkelen. Dette gjør at vannet i nedløpet må renne gjennom vinkelen og så noe oppover før det kan renne inn i et videre nedløp.*
4. *Takrenner på terrassen mangler på nordsiden, vann renner inn på terrassen også den veien.*
5. *Takrennen mot vest er montert med avstand til der vannet renner ned slik at vann renner mellom terrassegulvet opp og takrennen. Resultatet er at det blir mye vann på terrassen nede.*
6. *Taknedløpene er boret opp med enkelt hull på størrelse med en krone. Kapasiteten i nedløpende blir dermed betydelig mindre enn det som er mulig. Videre medfører dette at takrennene umiddelbart fylles opp med vann og renner over.*
7. *De vindtette platene på veggen mot nord er slått skjeve. Det går her an å stikke hånden rett inn i isolasjonen. Da det er helt åpent opp mot innsiden av kledningen har det allerede etablert seg vepsebol inne i isolasjonen. Det går her an å stikke hånden rett opp i isolasjonsmaterialet.*
8. *Det er ikke montert «stengsel» på nord og øst siden av hytta slik at det her er helt åpent opp mellom bordkledning og reisverk/isolasjon. Dette betyr at insekter og smådyr lett kommer inn.*
9. *Dusjkabinettet på badet oppe er feil montert. Kabinettet er satt nede i dusjnisen, dette istedenfor oppe på flisene. Vi opplyst om at dette var en feilmontasje ved besiktigelse i juni, men dusjdørene står fortsatt på samme sted.*
10. *Vindu på soverom nede var knust ved overtagelse, dette skulle utbedres ifølge Entreprenøren*
11. *Det er et par malingsskader på ytterdør og verandadør ved overtagelse, ifølge entreprenøren skulle disse utbedres. På ytterdøren var skaden forsøkt utbedret, men skaden er fortsatt tydelig. Verandadøren er ikke gjort noe med.*
12. *Håndtaket / låsmekanismen på terrassedør virker ikke. Faller ned av seg selv.*
13. *Badet i 1. etasje (oppe) er blitt 15cm smalere enn vi var forespeilet jfr. tegninger. Dette er forsøkt avhjulpet ved at et mindre vegghengt toalett enn bestilt er installert. Dette er imidlertid et toalett vi er lite fornøyd med og ønsker det opprinnelig bestilte som er V&B Subway 2.0 Compact vegghengt toalett.*
14. *På vinduene som er mørk brune er det montert hvite propper over skruene, vi vil gjerne ha skiftet disse til de brune som skulle følge med.*
15. *Det er ikke lagt opp ventilasjon på vaskerommet.*
16. *Dørstokkene på badet er av en type som gjør at det blir tett. Det er ikke våtroms-dørstokker. Ifølge naboen så har de fått våtroms dørstokker også på soverommene».*

Forbrukeren skriver at entreprenørens byggeleder har sagt at han umiddelbart vil iverksette enkelte tiltak for å rette opp feil og mangler. Forbrukeren skriver at det da er særlig viktig at han får en nøyaktig redegjørelse for det som skal gjøres med manglende bunnsvill og tetting av yttervegg samt oppretting av feil som medfører lekkasje på terrassen som skulle være tett og skader som har oppstått.

Forbrukeren avslutter brevet med å skrive at rengjøringen av hytta var alt for dårlig ved overtagelsen, men at han selv har utført nødvendig vask av hytta.

Den 7. august bekrefter entreprenøren at han har mottatt brevet med de 16 reklamasjonspunktene. Han skriver at han ikke har tatt stilling til om alle punktene er reklamasjonsberettiget, men noen av punktene synes å være det. Han lover forbrukeren en skriftlig tilbakemelding på dette.

Entreprenøren skriver også at han skal få satt i gang snekkere på de utvendige arbeidene etter sommerferien.

Samme dag svarer forbrukeren i en e-post at han håper at entreprenøren nå utbedrer slik at han ikke behøver å bekymre seg for fuktighet, råte og skadedyr.

Forbrukeren skriver i klagen at han på grunn av manglende tilbakemelding fra entreprenøren nå kontakter en lokal tømmer for å vurdere arbeidene som er utført. Tømreren anbefaler og fikk forbrukerens aksept på, at det blir lagt en list i underkant av kledningen som midlertidig løsning, for på den måten å hindre at skadedyr kommer inn. Tømreren anbefaler også forbrukeren å kontakte en takstmann.

Etter denne hendelsen skriver forbrukeren at han umiddelbart kontaktet entreprenøren og ba om en befaring uten å få noen respons.

Først den 22. september gjennomfører forbrukeren en befaring sammen med entreprenøren som ifølge forbrukeren, da ga uttrykk for at manglende bunnsvill og tettinger var svært graverende feil som måtte utbedres av ham i tillegg til lekkasjene fra terrassen og takrennene.

Den 23. september sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren og orienterer om at han ved hjelp fra byggeteknisk ekspertise (lokal tømmer), har satt opp en oversikt i form av et skjema over de feil og mangler som han tidligere har reklamert på. Han ber om at entreprenøren skriver inn sine forslag til oppretting i skjemaet og understreker betydningen av en detaljert beskrivelse av tiltakene som er knyttet til manglende bunnsvill og tetting av yttervegg samt oppretting av feil som medfører lekkasje på terrassen som skulle være tett og skader som har oppstått inkludert tilrettelegging av takrenner og nedløp.

Den 24. september bekrefter entreprenøren at han har mottatt reklamasjonene og at han kommer tilbake med svar på et senere tidspunkt.

Den 12. oktober kontakter forbrukeren en takstmann som sammen med ham og den lokale tømmeren besiktiger hytta den 28. oktober. Takstmannen leverte rapport fra befaringen til forbrukeren den 2. november.

Av rapporten fremkommer det at forbrukeren anfører fire forhold som takstmannen har vurder.

1. Tett balkong
2. Yttervegger
3. Punktfundament for balkong
4. Andre forhold
 - a. Helningsavvik på gulv i 1. etg. og sokkel etg.
 - b. Manglende feilister mot dørterskler i under etg.
 - c. Manglende luft tilførsel (ikke flat terskel) på vaskerom i under etg.
 - d. Feil levert toalett på bad i 1. etg.
 - e. Sprukket glass på vindu i under etg.
 - f. Ikke tilstrekkelig ventilasjon på vaskerom.
 - g. Mangler ved takrenner og avrenningsbeslag på tett terrasse.
 - h. Mangler ved nedløpsrør fra takrenner over balkong og fra tak over soverom.

Rapporten beskriver de anførte forholdene og anbefaler utbedringsløsninger med henvisning til blant annet pre aksepterte løsninger i Sintef Byggforsks byggdetaljer.

Rapporten har også et kostnadssammendrag for alle anførte forhold som beløper seg til kr 284.925,- inkludert merverdiavgift.

Den 9. november sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han etterlyser status på tre reklamerte forhold - Knust vindusglass som er forsinket, kran på kjøkkenet som lekker og må byttes og feil levert toalett som skal byttes. Dette purrer han også opp i en e-post den 26. november. Forbrukeren etterlyser også tilbakemelding på hvordan entreprenøren vil utføre rettingen av de øvrige feil og mangler som ble identifisert på befaringen den 22. oktober.

Han har også registrert at det er utført utbedringsarbeider på terrassen uten at han er informert om det.

I e-posten gjentar forbrukeren at entreprenøren må beskrive sine forslag til hvordan oppretting av feil og mangler skal utføres, når det skal skje samt at han må benytte kvalifiserte fagfolk til arbeidene. Rapporten skriver han at han vil oversende «i løpet av denne uken».

Den 17. november sender forbrukeren rapporten i rekommandert sending til entreprenøren med krav om svar innen 14. dager. Forbruken krever også dekket utgiftene til rapporten.

Entreprenørens byggeleder svarer forbrukeren samme dag at han har hatt en gjennomgang av rapporten med sin snekker, men ikke får tid til å svare før han har foretatt en ny utvendig befaring.

Entreprenøren bekrefter deretter den 24. november at han har mottatt rapporten og vil gi en tilbakemelding før uke 51.

Den 26. november svarer entreprenøren i en e-post at «.....dette blir gjort til neste uke».

Den 10. desember opplyser forbrukeren i klagen at han får en e-post fra entreprenøren, som ikke er forelagt for nemnda, hvor han skriver:

«Beklager at dette har tatt lang tid, men vi har jobbet med å få tid til å begynne med utbedringer etter befaring du og jeg hadde på deres hytte den 22.10.2015. Nå har vi fått i gang snekkerne til å reise opp igjen i dag for å rive av panel på yttervegg, for å få på plass manglende svill.

Vi fjerner utvendig panel for å få god tilgang for å kunne bygge dette riktig opp igjen. Her vil vi legge svill under bjelkelag med svillmembran brettet opp mot kantbjelke før vi legger på ny asfaltvindtett på kantbjelke for så og lekte ut igjen veggen for panel.

Dette gjøres etter detaljløsningen som skulle brukes der.

Vi vil samtidig fortsette med å skifte resten av terrassegulv for å få lik farge, samt legge nye blikk opp mot panel. Vil også ta med å legge inn rør for avtrekksvifte på bod/vaskerom i U.etg. Håper vi rekker å utføre det meste av dette nå før jul.

Når det gjelder skjevhet i gulv gang U.etg. og 1. etg. gulv stue så er dette for seint reklamert. Kommer tilbake på de resterende punktene vi har igjen etter befaring 22.10.2015.

Dette til info».

Forbrukeren opplyser i klagen at han svarer følgende på denne e-posten den 12. desember (denne e-posten er heller ikke forelagt for nemnda):

«I brev og mail som inkluderte oversendelse av «Takstfirmaet» sin vurdering er det flere forhold som må avklares før utbedringsarbeidet kan iverksettes. Slik jeg oppfatter svaret fra deg, så er dette ufullstendig i forhold til de avklaringer og spesifiseringer som må gjøres. Jeg vil også diskutere dine forslag med byggkyndig før arbeidet oversettes. Jeg vil også ha bekreftelse på at entreprenøren dekker de utgiftene jeg hittil har hatt, bla til «Takstfirmaet» og byggkyndig.

Har dere funnet tak i det feilsendte vinduet? Fint om dere kontakter meg slik at jeg kan være tilstede når dette skal skiftes.

I følge kontrakter og lovgiving er reklamasjons- og klagefrist 5 år. Usikker på hva du mener med at dette ikke gjelder?»

Den 13. desember sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han gjentar kravet om at tilbakemeldingen må inneholde en beskrivelse av «*hvordan, hvem og når*» feil og mangler i henhold til rapporten skal utbedres. Han vil også ha en bekreftelse på at entreprenøren dekker utgiftene til takstmann og byggfagmann som har vært nødvendig for å avdekke feil og mangler.

Den 4. januar 2016 etterlyser forbrukeren svar fra entreprenøren i en e-post. Han gjentar sine tidligere fremsatte krav og forventer svar i løpet av dagen.

Forbrukeren opplyser i klagen at hans lokale tømmer i helgen 11. - 13. desember, så på reklamasjonsarbeidet som entreprenøren hadde utført. Tømmeren mente dette arbeidet ikke var tilfredsstillende. Blant annet manglet musebånd på nederste spikerslag. Forbrukeren kontaktet derfor entreprenørens byggeleder om dette pr. telefon hvorefter byggelederen ifølge forbrukeren, sa at arbeiderne var klar over dette og at de ville rette det opp.

Forbrukeren skriver at arbeiderne i etterkant hadde presset opp et musebånd opp mot nederste spikerslag, men at dette ikke dekket godt nok.

Forbrukeren skriver at han selv så på det utførte reklamasjonsarbeidet i romjulen. Selv om han ikke er byggkyndige, så synes han slett ikke det så bra ut.

På terrassen var det lagt noen nye terrassebord uten at det var foretatt opprettinger under bordene og det var fortsatt ikke tett oppe i mellom bjelkelag og isolasjon.

I følge byggelederen skulle det også legges inn et ventilasjonsrør til vaskerom. Dette er slik forbrukeren ser det, ikke gjort. Han stiller seg også tvilende til om dette er en forsvarlig og god løsning på manglende lufting av vaskerommet og han er bekymret for at ventilasjonskanalen kan medføre at det blir fukt i bjelkelag/isolasjon når dette ikke er en kanal som er beregnet (isolert) for å transportere fuktig luft fra vaskerom/tørketrommel.

Da forbrukeren ikke får tilbakemelding fra entreprenøren som forventet og registrerer at entreprenøren har gjort flere mislykkede forsøk på utbedringer, har han mistet all tillit til ham.

Derfor fremmer han den 19. januar 2016 saken for Boligtvistnemnda med krav om erstatning som skal dekke utgifter til utbedring og sakkyndig bistand.

Entreprenøren inngir tilsvar den 17. mars og uttrykker undring over at saken er bragt inn for Boligtvistnemnda all den tid han oppfatning er at det ikke foreligger en tvist i saken. Han bekrefter allikevel at saken dreier seg om følgende punkter som er beskrevet i takstrapporten og skriver at status er følgende (*uthevet skrift*):

1. Tett balkong (*utbedring vil bli utført som beskrevet i takstrapporten*)
2. Yttervegger (*dette er utført og godkjent av forbrukeren i flg. sms. Beises av entreprenør til sommeren*)
3. Punktfundament for balkong (*utbedring vil bli utført som beskrevet i takstrapporten etter at balkongen er utbedret*)
4. Andre forhold
 - a. Helningsavvik på gulv i 1. etg. og sokkel etg. (*godkjent av forbruker – ingen reklamasjon*)
 - b. Manglende feilister mot dørterskler i under etg. (*blir montert av entreprenør*)
 - c. Manglende luft tilførsel (ikke flat terskel) på vaskerom i under etg. (*blir utbedret av entreprenør*)

- d. Feil levert toalett på bad i 1. etg. (*er byttet ut med riktig toalett*)
- e. Sprukket glass på vindu i under etg. (*er byttet ut*)
- f. Ikke tilstrekkelig ventilasjon på vaskerom. (*takvifte og isolert kanal monteres av entreprenør*)
- g. Mangler ved takrenner og avrenningsbeslag på tett terrasse. (*utbedres samtidig med utbedring av balkong, pkt.1*)
- h. Mangler ved nedløpsrør fra takrenner over balkong og fra tak over soverom. (*er utbedret*)

Entreprenøren påberoper seg sin utbedringsrett og ønsker å utføre reklamasjonsarbeidene samlet. For øvrig er innholdet i tilsvaret tatt inn nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 12. april inngir forbrukeren tilsvaret med et nytt reklamasjons forhold. Han har registrert at entreprenøren har benyttet plast på begge sider av alle innvendige vegger og skriver at dette kan medføre fukt i innerveggene. Den 14. april sender han et brev til Boligtvistnemnda vedlagt en prøve av plastfolien som er benyttet på alle de innvendige veggene. For øvrig er innholdet i tilsvaret tatt inn nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 6. mai inngir entreprenøren et nytt tilsvaret. Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 12. juni inngir forbrukeren et nytt tilsvaret. Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 22. juni inngir entreprenøren et nytt tilsvaret. Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 30. juni sender entreprenøren en e-post til forbrukeren og varsler om at han på grunn av å ha blitt nektet tilgang til å beise utvendig panel etter at ytterveggen er utbedret, fraskriver seg ansvaret og at eventuell utskifting pga. manglene beising vil måtte stå for forbrukerens regning.

Forbrukeren svarer samme dag at han ikke har nektet entreprenøren tilgang.

Den 1. juli svarer entreprenøren at han tar seg av beisingen som sannsynligvis ikke starter før etter sommer ferien. Han vil gi forbrukeren beskjed så fort han vet når arbeidene starter.

Den 6. juli inngir forbrukeren et siste tilsvaret. Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 5. september 2014 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført», Byggblankett 3427.

Vederlaget for hytta som er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig, avtales i pkt. 5.1 til kr. 2.990.000,-.

Senere inngår partene to endringskontrakter slik at totalsummen blir kr. 3.169.834,- som det fremkommer av oppgjørsoppstillingen.

Det avholdes overtakelsesforretning 26. juni 2015.
I protokollen er det ikke oppført noen feil eller mangler.

Ferdigattest utstedes samme dag.

Den 29. juni sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og tar opp fire feil og mangler som han har oppdaget etter overtagelsen.

Entreprenøren svarer samme dag at han tar tak i dette.

Etter at hyttenaboen gjør forbrukeren oppmerksom på at det er åpent mellom grunnmur og bjelkelag på nord- og østsiden av hytta samt i overgangen mellom de to enhetene i tomannsboligen sender forbrukeren den 6. august en e-post og samme dag to rekommanderte brev til entreprenøren med overskriften «*Skriftlig reklamasjon Adresse XX*».

Brevet har en oversikt over totalt 16 observerte feil og mangler som han reklamerer på og mener entreprenøren skal utbedre.

Den 7. august bekrefter entreprenøren at han har mottatt brevet med de 16 reklamasjonspunktene men at han ikke har tatt stilling til om alle punktene er reklamasjonsberettiget selv om noen av punktene synes å være det. Han starter de utvendige arbeidene og lover forbrukeren en skriftlig tilbakemelding.

Forbrukeren får ingen tilbakemelding og kontakter en lokal tømmer for å vurdere de utvendige arbeidene som er utført. Tømmeren anbefaler og fikk forbrukerens aksept på, at det blir lagt en list i underkant av kledningen som midlertidig løsning, for å hindre at skadedyr kommer inn. Tømmeren anbefaler også forbrukeren å kontakte en takstmann.

Først den 22. september gjennomfører forbrukeren en befaring sammen med entreprenøren som ga uttrykk for at manglende bunnsvill og tettinger var svært graverende feil som måtte utbedres av ham i tillegg til lekkasjene fra terrassen og takrennene.

Forbrukeren ber dagen etter entreprenøren skriver inn sine forslag til oppretting av feil og mangler i et skjema han har laget og understreker betydningen av en detaljert beskrivelse av tiltakene.

Den 24. september bekrefter entreprenøren at han har mottatt reklamasjonene og at han kommer tilbake med svar på et senere tidspunkt.

Den 12. oktober kontakter forbrukeren en takstmann som sammen med ham og den lokale tømmeren besiktiger hytta den 28. oktober. Rapport fra befaringen ble levert forbrukeren den 2. november og sendt til entreprenøren den 9. november.

Av rapporten fremkommer det at forbrukeren anfører fire forhold som takstmannen har vurder. Rapporten beskriver de anførte forholdene og anbefaler utbedringsløsninger med henvisning til blant annet pre aksepterte løsninger i Sintef Byggforsks byggdetaljer.

Rapporten har også et kostnadssammendrag for alle anførte forhold som beløper seg til kr 284.925,- inkludert merverdiavgift. Forbruken krever også dekket utgiftene til rapporten.

I løpet av november og desember utveksler partene korrespondanse uten at de kommer til enighet. Entreprenøren gjør flere forsøk på utbedring som forbrukeren etter råd fra sin lokale tømmer ikke kan godkjenne.

Da forbrukeren heller ikke får tilbakemelding fra entreprenøren som forventet og registrerer at entreprenøren har gjort ytterligere mislykkede forsøk på utbedringer, mister han all tillit til ham og fremmer den 19. januar 2016 saken for Boligtvistnemnda med krav om erstatning som skal dekke utgifter til utbedring og sakkyndig bistand.

2.2 Tett balkong

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at han den 6. august sender en e-post og samme dag to rekommanderte brev til entreprenøren med overskriften «*Skriftlig reklamasjon Hytta*».

Brevet har en oversikt over observerte feil og mangler som han reklamerer på og mener entreprenøren skal utbedre.

Det første punktet i brevet omtaler «*Massive lekkasjer fra overbygget terrasse*». Forbrukeren anfører at terrassen ikke er tett slik som angitt i beskrivelsen.

Forbrukeren anfører at entreprenøren skriver at han umiddelbart vil iverksette enkelte tiltak for å rette opp feil og mangler. Forbrukeren anfører å ha gitt entreprenøren informasjon om at det da er særlig viktig at han får en nøyaktig redegjørelse for det som skal gjøres med oppretting av feil som medfører lekkasje på terrassen og skader som har oppstått.

Forbrukeren anfører at han på grunn av manglende tilbakemelding fra entreprenøren kontakter en lokal tømmer for å vurdere arbeidene som entreprenøren har utført. Tømreren anbefaler forbrukeren å kontakte en takstmann.

Først den 22. september gjennomfører forbrukeren en befaring sammen med entreprenøren.

Forbrukeren anfører at entreprenøren etter befaringen ga uttrykk for at lekkasjene fra terrassen og takrennene var svært graverende feil som han skulle utbedre umiddelbart.

Den 23. september sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren og orienterer om at han ved hjelp fra byggeteknisk ekspertise (lokal tømmer), har satt opp en oversikt i form av et skjema over de feil og mangler som han tidligere har reklamert på. Han ber om at entreprenøren skriver inn sine forslag til oppretting av feil og mangler i skjemaet og understreker betydningen av en detaljert beskrivelse av tiltakene som er knyttet til oppretting av feil som medfører lekkasje på terrassen som skulle være tett og skader som har oppstått inkludert tilrettelegging av takrenner og nedløp.

Forbrukeren anfører at han deretter kontakter en takstmann som sammen med ham og den lokale tømreren besiktiger hytta den 28. oktober. Rapport fra befaringen mottok han den 2. november.

Av rapporten fremkommer det at takstmannen har vurdert fire reklamerte mangler.

Det første forholdet som omtales er «*tett balkong*» hvor det ifølge takstmannen er flere mangelfulle forhold på grunn av ikke fagmessige utførelser og dårlige detaljer.

- «*Avrenningsbeslag etablert oppå påforing og utvendig kledning i området hvor bjelkelag for balkong er trukket inn, har ikke tilstrekkelig fall. Dette er tilnærmet flatt og bidrar ikke til at vann renner tilstrekkelig av beslaget. Det er også usikkert om skjøter på beslag er tette. Dette er for øvrig en svært uheldig løsning.*
- *Det er lekkasje mellom plateskjøter i "hjemmelaget" avrenningsbeslag. Dette blant annet i område over limtre drager midt på bjelkespennet.*
- *Avslutning på "hjemmelaget" avrenningsbeslag, inntrukket i yttervegg, er ikke utført som et helt stykke med oppbrett oppunder/bak veggkledning. Dette er skjøtet med horisontalt beslag oppunder veggkledning, og det er påført en type elastisk fugemasse. Dette er en svært risikabel løsning hvor det vil oppstå lekkasjer etter hvert. Lekkasje her vil føre til oppfukning direkte inn i veggkonstruksjonen.*

- *Overgang av avrenningsbeslag mot vegg inn mot stue er ikke ferdigstilt/er svært mangelfullt utført, da avrenningsbeslag fører direkte inn til Tyvec vindtetting. Det er ingen mekanisk beskyttelse i denne overgangen».*

Forbrukeren anfører at han ikke får tilbakemelding fra entreprenøren og at han etter entreprenørens fire utbedringsforsøk, har mistet tilliten til at han kan utføre reklamasjonsarbeidene tilfredsstillende. Han krever derfor erstatning totalt kr. 48.475,-, slik at en annen fagmann kan foreta utbedring av terrassen etter takstmannens anbefalte løsning.

Forbruken krever også dekket utgiftene til rapporten.

Entreprenøren anfører at han etter å ha mottatt forbrukerens brev og e-post datert den 6. august har akseptert reklamasjonen og startet utbedringsarbeidene av terrassen.

Etter en befaring på hytta den 22. september og etter å ha mottatt rapporten fra takstmannen den 17. november anfører entreprenøren at han gjenopptar utbedringsarbeidene av terrassen.

Dette anfører han at han bekrefter i en e-post til forbrukeren den 10. desember hvor han skriver:

«Vi vil samtidig fortsette med å skifte resten av terrassegulv for å få lik farge, samt legge nye blikk opp mot panel».

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda må først ta standpunkt til mangelsspørsmålet under henvisning til buofl § 25 som har følgende ordlyd:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det».

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har akseptert at det foreligger en mangel og at han krever utbedringsrett.

Når det gjelder den foreliggende saken, anfører forbrukeren at entreprenøren har gjort fire mislykkede forsøk på utbedring og derfor misbrukt sin utbedringsrett.

Forbrukeren har krevd prisavslag basert på hva det koster å få en annen entreprenør til å utbedre mangelen, jfr. buofl § 33 andre ledd første punktum. Skal forbrukeren få medhold i et slikt krav, må entreprenøren ha misligholdt sin plikt til å utbedre etter buofl § 32.

Nemnda finner at dette vilkåret er oppfylt. Det er lovens klare utgangspunkt og hovedregel at forbrukeren kan kreve retting av en mangel. I realiteten dreier det seg om en videreføring av retten til å kreve avtalen oppfylt etter sitt innhold. Unntaket ved uforholdsmessig dyre utbedringer, kommer ikke til anvendelse i foreliggende sak. Videre konstaterer nemnda at entreprenøren ikke har maktet å rette mangelen på tilfredsstillende vis selv etter flere utbedringsforsøk. Dermed har han ikke overholdt kravet om å foreta retting innen rimelig tid.

Prisavslaget settes i størrelsesorden til beløpet i reklamasjonstaksten forbrukeren har innhentet. Sum kr 45.000,- inkludert merverdiavgift.