

Protokoll i sak 1078/2018

for

Boligtvistnemnda

Dato: 9. mai 2019

Saken gjelder: Reklamasjoner på mangler ved carport.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 16. mars 2015 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - NS3425.

Forbrukerne kjøper en enebolig over to fulle etasjer med dobbel carport under terrassen. Av tilbudet datert den 17. februar 2015 som er vedlegg E til avtalen, fremkommer det at tilvalget «Garasje under balkong» er trukket ut og ikke er med i leveransen.

Vederlaget i avtalens pkt. 6.1 avtalt til kr 3 106 997.

Forbrukerne ønsker en enkel tetting av gulvet på terrassen som er tak i carporten, slik at det ikke alt vannet drypper på bilene som står parkert der og sender derfor en forespørsel til entreprenøren i mai 2016. Entreprenøren svarer den 18. mai 2016 at en membrantekking vil koste kr 128 020 inkl. merverdiavgift og forlenge byggetiden med 15 dager. Forbrukeren svarer den 9. juni 2016 at prisen må være for høy fordi garasje under terrassen opprinnelig var priset til kr 76 128 inkl. merverdiavgift i tilbudet som er vedlegg E til avtalen.

Det fremkommer av klagen for nemnda at partene ikke ble enige om noen løsning og at entreprenøren derfor ikke har montert noen form for tetting av taket i carporten. Videre er det mangler ved terrassen fordi enkelte søylefundamenter plassert løst oppe på steinfyllingen, søyler mangler bjelkesko, innbyrdes senteravstand i bjelkelaget er ulik og enkelte bjelker er vridd (torsjon?).

Leiligheten overtas den 5. juli 2017 og i protokoll fra overtagelsesbefaringen er det i pkt. 8 skrevet at partene er uenige i «omgjøring ny balkong». Forbrukeren reklamerer og krever å få dekket kr 35 000 for dette forholdet, men entreprenøren er ikke enig. Overtagelsesprotokollen er undertegnet av begge parter og det fremkommer av protokollen at forbrukeren hadde med seg en takstmann på overtagelsesbefaringen.

Den 29. august 2016 svarer entreprenøren på forbrukerens reklamasjon vedr. «omgjøring ny balkong». Han påpeker at limtre under terrassen er impregnert med en fargeløs, miljøvennlig TMF behandling og at de sorte merkene mest sannsynlig er svertesopp som har kommet pga. regn. Dette utgjør ingen konstruksjonsrisiko og forbrukerne må selv fjerne svertesoppen som en del av vedlikeholdet før treverket behandles/beises. Entreprenøren vedlegger produktinformasjon fra limtreprodusenten.

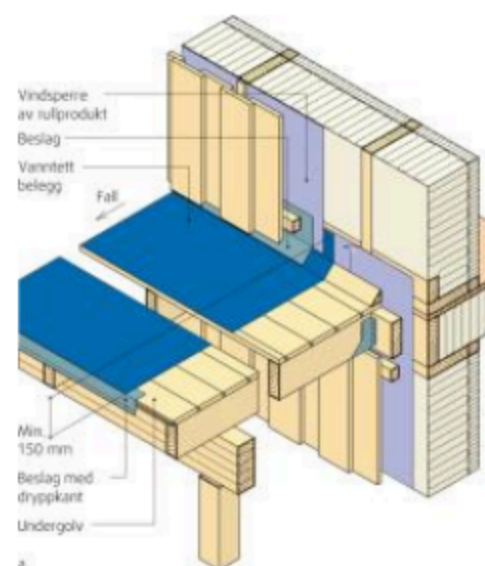
Forbrukerne er tydeligvis ikke tilfreds med en entreprenørens forklaring/avslag og engasjerer en takstmann som etter en befaring den 25. november 2017 skriver i en rapport at carporten

til en evt. lekkasje og om dette skyldes konstruksjonsfeil, opprettholder entreprenøren av reklamasjonen skal avvises.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til foto i rapporten fra takstmannen hvor det vises at oppleggsbjelken er festet bak ytterkledningen i husveggen. Forbrukeren har ikke anført at det faktisk er vann i veggen og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjør dette. Løsningen som entreprenøren har valgt med innfesting av oppleggsbjelken bak ytterkledningen er den samme som er vist i NBI's Byggdetaljblad 526.413, fig. 53a (se under). Denne løsningen forutsetter at balkonggolvet har et vanntett sjikt som hindrer vann i å renne igjennom.

Fotodokumentasjonen viser ikke tydelig nok hvor entreprenøren har montert det omtalte beslaget, men nemnda forutsetter at beslaget er montert inn under ytterkledningen og ut på terrassegulvet. Under oppleggsbjelken vises det ikke noe beslag og det er derfor fare for at vann kan renne/drive inn der så lenge terrassen ikke har et vanntett sjikt. Nemnda har gitt forbrukeren medhold i at terrassen skal tekkes og forutsetter at dette tvistepunktet løses når entreprenøren etter å ha tekket terrassen med et vanntett sjikt, forsikrer seg om at tetting mot veggen er utført slik som vist i NBI's Byggdetaljblad 526.413, fig. 53a.



Konklusjon: Forbrukerne får medhold

2.5 Manglende impregnering av treverk

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerte noen dager før den 29. august 2017 på manglende behandling av limtre under terrassen og krever at entreprenøren fjerner svertesopp før treverket behandles. Reklamasjonen gjentas den 10. april 2018 og forbrukerne viser til at limtreprodusenten i sin produktinformasjon sier at «Ved utendørs bruk skal materialet overflatebehandle så raskt som mulig» og videre at «Alle bjelker og søyler med TMF impregnering SKAL beises før de tas i bruk. Viktig at de behandles før de blir tilført fuktighet.» Terrassen ble montert i november 2016, dvs. før boligen ble overtatt den 5. juli 2017. Bjelkene/materialene ble svarte allerede sommeren 2017 og det er etter dette ingen tvil om at ansvaret for riktig behandling av bjelkene/materialene således påhviler entreprenøren som skulle ha gjort dette i november 2016.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 29. august 2017. Han påpeker at limtre under terrassen er impregnert med en fargeløs, miljøvennlig TMF behandling og at de sorte merkene mest sannsynlig er svertesopp som har kommet pga. regn. Dette utgjør ingen konstruksjonsrisiko og forbrukerne må selv fjerne svertesoppen som en del av vedlikeholdet før treverket behandles/beises. Entreprenøren vedlegger produktinformasjon fra limtreprodusenten. Avvisningen gjentas den 9. januar 2018 og den 19. april 2018.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til produktinformasjon for TMF (TungMetallFri) impregnert limtre som entreprenøren har fremlagt og legger til grunn at det er dette som er levert. I produktinformasjonen står det bla. at TMF impregnering har tilnærmet samme holdbarhet over mark som CU impregnering (Kobber) og at TMF impregnert limtre kun har en svak fargeantydning. Videre opplyses det om at «*Limtre er emballert med grønnplast. Husk at alle bjelker og søyler med TMF impregnering skal beises før de tas i bruk og før det blir tilført fuktighet*». Selv om det i leveransebeskrivelsen på side 10 står at «*Utvendig impregnert trevirke leveres ikke grunnet, selv om utvendig kledning leveres maskingrunnet*» kan ikke entreprenøren etter nemndas syn fritas for ansvar ved at han har latt det TMF impregnerte limtreet stå ubehandlet fra november 2016 til overtagelsen den 5. juli 2017. Han har heller ikke informert forbrukerne om at TMF impregnerte materialer skal beises før de tas i bruk og før det blir tilført fuktighet. Denne informasjonen var det bare entreprenøren som hadde tilgang til. Den manglende behandlingen av TMF limtreet utgjør derfor en mangel jf. 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*» og forbrukeren får medhold. Entreprenøren skal derfor fjerne svertesopp og behandle alt TMF impregnert limtre i terrassen.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold.

2.6 Mangler ved søylefundamenter

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerte i desember 2017 på at søylefundamentene står løse på steinfyllingen og lett kan flyttes. De krever at entreprenøren utbedrer forholdet.

Reklamasjonen gjentas den 10. april 2018 (s. 69-70). Forbrukerne påpeker da at de ikke aksepterer entreprenørens anførsel om at grunnarbeider er utenfor kontraktsforholdet og at entreprenøren således ikke skulle ha noe ansvar overhode for mangelfull fundamentering av terrassen. Carporten/terrassen er en del av totalleveransen og forbrukerne har i tillegg til dette betalt for graving. Forbrukerne avviser derfor at de må ta dette forholdet opp med graveentreprenøren. Som totalleverandør og prosjektleder ref. organisasjonsplan, (s. 40) har entreprenøren en rettlednings- og opplysningsplikt etter håndverkstjenesteloven og bustadoppføringslova. Dersom det var slik at fundamenteringen ikke var korrekt utført måtte entreprenøren derfor under enhver omstendighet reagert og gjort oppmerksom på forholdet, ikke satt opp terrassen på løse betongklosser plassert direkte på bakken. Graveentreprenøren var forøvrig anbefalt av og henvist til (s. 39) av entreprenøren som da også tok koordinasjonsansvaret som prosjektleder. Fundamenteringen, eller mangel på sådan, er helt amatørmessig utført og langt utenfor alle normer og krav. Når man sparker borti klossene med foten, beveger disse på seg. Dette er også beskrevet i rapporten fra takstmann (s. 58).

Den 9. juni 2018 (s. 74-75) gjentar forbrukerne reklamasjonen nok en gang og fastholder det de har anført om dette punktet tidligere. Entreprenøren hadde påtatt seg koordinasjonsansvaret som prosjektleder og skulle ha reagert på og sagt ifra om dette. Etter forbrukernes skjønn er det nokså åpenbart at det utgjør en mangel ved fundamenteringen, når man med foten kan sparke bort fundamentet under søylene. Det er for øvrig ikke bare å «*dekke fundamentene med masser*». Problemet er cotehøyden fordi fundamentene har samme høyde som døren. Arbeidstegningene sier «*topp søylesko = OK gulv - 225 mm*». Dette betyr at det skal være 225 mm høydeforskjell slik at det er mulig å dekke med masser etterpå. Dette er derfor ikke bare et estetisk problem.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Det fremkommer av leveransebeskrivelsen på side 3 (s. 27) at bla. grunnarbeider, mur- og pussarbeider ikke inngår i leveransen, men entreprenøren har på henvendelse fra nemndas sekretær opplyst at søylefundamentene i betong er levert av ham. Nemnda er ikke forelagt arbeidstegningen utarbeidet av entreprenøren og som forbrukerne viser til, men legger til grunn at opplysningene på tegningen om at «*topp søylesko = OK gulv - 225 mm*» er riktig. Selv om det er forbrukerne som har ansvar for grunnarbeidene, herunder avretting for søylefundamentene på riktig cotehøyde, har entreprenøren etter nemndas oppfatning en informasjonsplikt overfor forbrukerne da han åpenbart burde ha oppdaget at topp søylesko ikke kom på riktig cotehøyde slik som angitt på arbeidstegningen. Nemnda viser her til buofl § 7 første ledd som bla. har følgende ordlyd:

«Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.»

Nemnda viser også til NBI's Byggdetaljblad 526.413 «*Understøttet trebalkong*» for å ta stilling til om det er mangler ved søylefundamentene. I pkt. 33 «*Understøtting*» står det bla. at:

«[.....] Figur 33 b viser eksempel på utforming av tresøyle på betongfundament. Betongfundamentet kan man eventuelt støpe i papprør satt i byggegrop. Hvis grunnen er telefarlig, må betongfundamentet sikres mot telehiv, for eksempel med varmeisolasjon [.....].»

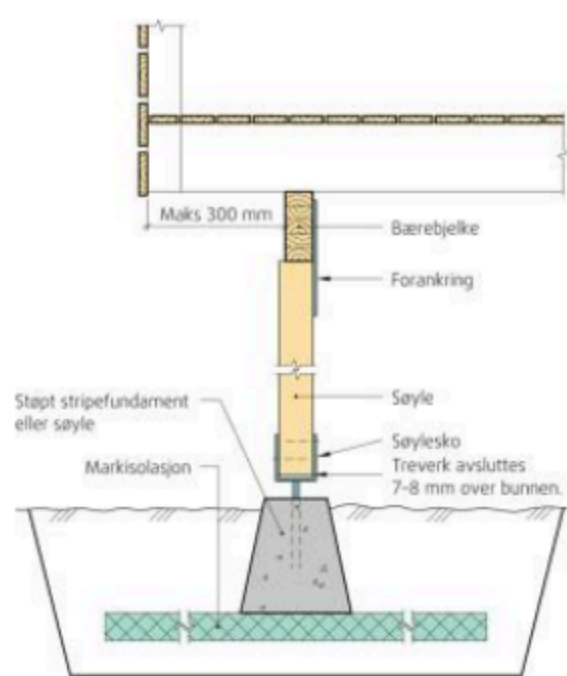


Fig. 33 b

Nemnda finner at søylefundamentene slik de er plassert oppe på steinfyllingen, ikke er tilstrekkelig sikret mot ytre påkjenninger, utrasing og evt. telehiv.

Videre viser nemnda til NBI's Byggdetaljblad 7.631 «*Fundamentering av små konstruksjoner*» hvor det i pkt. 14 «*Fundamentering uten telesikring*» står at enkelte frittstående, mindre konstruksjoner kan fundamenteres uten telesikring dersom telebevegelsene i grunnen ikke fører til at det oppstår skader eller funksjonelle ulemper. Balkongfundamenter er ikke nevnt som en av disse frittstående, mindre konstruksjonene.

Konklusjon: Nemnda gir derfor forbrukerne medhold og entreprenøren skal reetablere søylefundamentene slik at «*topp søylesko = OK gulv - 225 mm*» og slik at fundamentene er sikret som vist i NBI's Byggdetaljblad 526.413, fig. 33 b.

2.7 Vridning av bjelker

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerte i desember 2017 på at en bjelkene i terrassens bjelkelag er vridd («*tvistet bjelke*») og etterspør den 9. januar 2018 hva entreprenøren vil gjøre med dette.

Mangelen er påpekt i rapporten fra takstmann den 25. november 2017. Reklamasjonen og krav om utbedring gjentas den 10. april 2018 og den 9. juni 2018. Forbrukerne fremhever at denne vridningen er noe langt mer enn «*naturlige bevegelser*».

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 9. januar 2018 og gjentar avvisningen den 19. april 2018. Han påpeker da at det ut i fra bildene i takstmannens rapport, ikke fremgår annet enn at vridningen skyldes naturlig bevegelser i treverket. Treverk er levende materiale og det utgjør derfor ikke noe mangel at treverk vrir seg eller sprekker så lenge det ikke har betydning for konstruksjonen.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til foto av «*tvistet bjelke*» som er vist i rapporten fra takstmann. Utover dette er det ikke fremlagt dokumentasjon som i tilstrekkelig grad sannsynliggjør at vridningen av bjelken utgjør en mangel. Nemnda kan derfor vanskelig ta stilling til tvistepunktet.

Konklusjon: Nemnda tar ikke stilling til tvistepunktet.

2.8 Sprekker i søyle

Da forbrukeren har reklamert for sent behøver ikke nemnda ta stilling til dette tvistepunktet.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal tekke terrassen/taket i carporten.
- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal sikre at det ikke trenger vann inn i veggen ved oppleggsbjelken.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal fjerne svertesopp og behandle alt TMF impregnert limtre i terrassen.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal reetablere søylefundamentene.
- Nemnda tar ikke stilling til om en vridd bjelke utgjør en mangel.
- Forbrukeren har reklamert for sent og nemnda tar ikke stilling til tvistepunktet.

ikke er tett fordi taket som er gulv på terrassen, mangler tekking. Dobbelt bjelkelag gjør det krevende å finne en egnet løsning for ettermontering av tekking/tetting. Det er også avdekket mangler som gjør at det er fare for at fukt kan trenge inn i veggen på boligen og takstmannen stiller spørsmål ved om det faktisk er benyttet impregneret trelast i konstruksjonen. Videre påpeker takstmannen at bjelkene mangler bjelkesko og at søylefundamentene står løse på steinfyllingen og lett kan flyttes. Nødvendige utbedringer har takstmannen estimert til kr 120 000 – kr 200 000 eks. merverdiavgift.

Entreprenøren svarer forbrukerne den 9. januar 2018. Han påpeker at forbrukeren den 9. juni 2016 selv etterspurte en «*standard/cheap solution for terrasse to catch most of the rain. No need for waterproof*». Løsningen som entreprenøren tilbød i mai 2016 var en derimot en betydelig bedre løsningen som forbrukerne valgte å ikke benytte. Den løsningen som takstmannen beskriver i sin rapport hvor det kan etableres tak under terrasse med takrenner og lignende er rimeligere og tilnærmet det forbrukerne beskrev som «*standard/cheap solution*» i juni 2016. Entreprenøren avviser derfor reklamasjonen og anfører at han ikke kan holdes ansvarlig for eventuelle utbedring, når forbrukerne selv avsto hans tilbud om en tett terrasse, samtidig som de selv bekreftet at de ville finne en (rimeligere) løsning. Tett terrasse var ikke og ble heller ikke en del av entreprenørens kontraktsleveranse.

Når det gjelder anførselen om manglende bjelkesko, vil entreprenøren kontrollere om det er benyttet en annen godkjent innfesting (konstruksjonsskruer). Hvis ikke, vil han utbedre forholdet. Etter ytterligere en gjennomgang av prosjekteringen og utførelsen av terrassen bekrefter entreprenøren at han har fulgt prosjekterte tegninger og relevante detaljer. For å beskytte mot at vann fra terrassen trenger inn bak kledningen er det montert beslag på oversiden av oppleggsbjelken i veggen som skal lede vann bort. Beslaget er montert som beskrevet i rapporten fra takstmann. Avslutningsvis gjentar entreprenøren at alle terrassematerialene er impregneret slik som han tidligere har informert forbrukeren om, og at terrengtilpassing og eventuell frostsikring av søylefundamentene ikke er en del av hans leveranse. Entreprenøren avviser alle reklamasjonene vedr. terrassen og ansees saken som avsluttet.

Forbrukerne svarer samme dag at de ikke aksepterer entreprenørens avslag og i dagen frem til den 11. mai 2018 utveksler partene noen- e-poster uten å komme til enighet.

Forbrukerne kontakter derfor en advokat som den 1. februar 2018 skriver i en e-post til entreprenøren at han ikke kan se at entreprenøren har rettslig grunnlag for å avvise reklamasjonen fullt ut.

Advokaten følger opp med en utfyllende e-post til entreprenøren den 10. april 2018.

Her skriver han:

1. *Tett terrasse: Det var som kjent en dialog mellom dere og min klient vedrørende prisnivået for en «tett terrasseløsning». Jeg viser til Mail av 09.06.16, fra min klient hvor han uttrykte at han synes deres pristilbud var for høyt og at han ønsket en enklere og rimeligere løsning. Dere besvarte som kjent dette med at dere skulle komme tilbake til saken etter å ha «sjekket ut andre alternative løsninger». Slik tilbakemelding kom aldri, i stedet ble terrassen bygget slik at den nå ikke er «klargjort» for tett løsning. Uten at min klient ble gjort kjent med det, ble arbeidstegninger fraveket således at terrassen ble bygget med bjelkelag cc 30 cm i stedet for cc 60 cm som beskrevet i tegningene. Etter at terrassen var satt opp, i desember 2016, tok min klient igjen opp spørsmålet om en tett løsning. Dere henviste da til en vanlig og populær løsning, Til-Tak. Jeg viser også til befaringsrapporten (oversendt dere tidligere) side 4 som foreskriver bjelkelag med cc 60 cm. Se også takstmannens kritiske merknader øverst på side 4.*

2. *Bjelkesko mangler: Det er et faktum at terrassen er oppført uten bruk av bjelkesko, til tross for at arbeidstegningene angir dette. Tegningene - og dermed avtalen - er således fraveket også på dette punkt. Arbeidstegningene er som kjent en del av avtalen, som følgelig er avveket til ugunst for min klient. Dere sier i mailen av 09.01. d.å. at dere vil «stikke innom og kontrollere dette» og eventuelt ettermontere bjelkesko eller konstruksjonsskruer. Dette har som kjent ikke skjedd og er nå heller ikke aktuelt idet terrassen uansett må rives og oppføres på nytt, eventuelt gjennomgå en vesentlig reparasjon/oppgradering, jfr. nedenfor.*
3. *Generell konstruksjon: Jeg viser til befaringsrapporten som på side 4 påpeker at konstruksjonen er slik at vann kan trenge inn i vegg. Den forklaringen som dere gir på dette spørsmålet, jfr. deres mail av 09.01. d.å., kan ikke aksepteres som fyllestgjørende eller holdbar fra denne side. Vi legger til grunn som korrekt det takstmannen anfører i sin rapport den 25. november 2017.*
4. *Manglende impregnering av materialer: Moelven Limtre AS sier i sin produktinformasjon at «Ved utendørs bruk skal materialet overflatebehandle så raskt som mulig» og videre at «Alle bjelker og søyler med TMF impregnering SKAL beises før de tas i bruk. Viktig at de behandles før de blir tilført fuktighet.» Jeg viser til at terrassen ble montert i november 2016, d.v.s. før min klient overtok huset i juli 2017. Bjelkene/materialene ble svarte allerede sommeren 2017. Det er etter dette ingen tvil om at ansvaret for riktig behandling av bjelkene/materialene således lå på dere.*
5. *Terrengtilpasning: Min klient kan ikke akseptere deres anførsel om at grunnarbeider er utenfor kontraktsforholdet og at dere således ikke skulle ha noe ansvar overhode for mangelfull fundamentering av terrassen. Carporten/terrassen er en del av deres totalleveranse som min klient har betalt kr. 3 373 807 for. I tillegg til dette betalte han som kjent kr. 300 000 for graving. Dere kan ikke bli hørt med å henvise min klient til å ta opp dette med graveren. Det er etter mitt skjønn åpenbart at dere som totalleverandør og prosjektleder har en rettleidnings- og opplysningsplikt etter håndverkstjenesteloven og bustadoppføringslova. Dersom det var slik at fundamenteringen ikke var korrekt utført måtte dere derfor under enhver omstendighet reagert og gjort oppmerksom på forholdet, ikke satt opp terrassen på løse betongklosser plassert direkte på bakken. Entreprenøren var prosjektleder og skal således ta ansvar for underleverandører ref. organisasjonsplan. Graveren var forøvrig anbefalt av og henvist til, fra Entreprenøren som da også tok koordinasjonsansvaret som prosjektleder. Fundamenteringen, eller mangel på sådan, er helt amatørmessig utført og langt utenfor alle normer og krav. Når man sparker borti klossene med foten, beveger disse på seg. Jeg viser også til befaringsrapporten side 5 nederst, vedrørende dette.*
6. *Vridning i søyle: Som det fremgår av befaringsrapporten side 4, midten, har bjelken fått en vridning. Når en bjelke, i en ny terrasse/konstruksjon, på denne måten vrir seg, er det for meg nokså åpenbart at dette utgjør en mangel ved det leverte. Det samme gjelder for stor sprekk i søyle. Alt i alt utgjør ovennevnte punkter at leveransen er mangelfull også i rettslig forstand og som tidligere nevnt, vil min klient på dette grunnlag gjøre mangelsbetydelige gjeldende. Det vil således bli krevet erstatning og i første omgang henvises det til takstmannens estimat på kr. 120 000 til kr. 200 000 eks. mva. Jeg kommer nærmere tilbake til eksakt beløp for min klients erstatningskrav senere. Jeg håper fremdeles at Entreprenøren kan fremkomme med et realistisk forslag til løsning på saken. I motsatt fall vil saken bli bragt inn for rettsapparatet. Jeg ber om deres tilbakemelding innen 10 - ti dager fra d.d.».*

Entreprenøren har nå også fått hjelp av en advokat som den 19. april 2018 besvarer e-posten fra forbrukernes advokat.

Han skriver:

1. *Tett terrasse: Entreprenøren vil påpeke at det av tegningene som fulgte kontrakten mellom partene var lagt opp til carportløsning med terrasse over, uten tett tak. Partene er enige om at din klient ba om å få et tilbud på en løsning med tett terrasse, noe også Entreprenøren ga den 13.5.16. Tilbudet ble avslått av din klient og Entreprenøren skrev den 18.5.16 at de ville komme tilbake til alternative løsninger. Ved e-post av 9.6.16 fremgår det imidlertid at din klient «look for a standard/cheep sloution for terrasse to catch most og the rain. No need for watproof». Dette ble av Entreprenøren oppfattet som at din klient ikke ønsket at Entreprenøren skulle gå videre med løsninger som innebar endringer i konstruksjonen, og byggeprosessen gikk derfor videre etter fastsatt plan. Terrassen ble bygget med bjelkelag cc 30 cm slik tegningene viser. Årsaken til at arkitekten som har laget tegningene har skrevet inn i en tekstboks at det er mulig å legge bjelkene med cc 60 cm, er at han var kjent med at Entreprenøren hadde sendt et tilbud på en vanntett Protan-løsning som forutsatte endringer i avstanden på bjelkelaget og at det på tidspunktet for utarbeidelsen av tegningene fortsatt var usikkert om din klient ville akseptere dette. Det er derfor ikke korrekt når det i takstmannens rapporten på side 4 står at man ikke har fulgt tegningene. Det er da også grunn til å påpeke at det fremstår som usikkert om takstmannen er kjent med tegningene,*

da det fremgår uttrykkelig på rapportens side 4 at han ikke er kjent med avtalen mellom partene. Så lenge det ikke kommer en endringsordre/bestilling av tilleggsarbeid fra din klient har ikke Entreprenøren noe grunnlag for å endre på de tegningene som ligger til grunn for kontrakten. I dette tilfellet hadde din klient ved e-post av 9.6.16 orientert om at han så etter andre løsninger og det var da ingen grunn for min klient til endre på de opprinnelige tegningene. Han var også fullt ut orientert om fremdriften i byggeprosessen og må derfor selv ta risikoen for å bestille eventuelle endringer i konstruksjonen før byggeprosessen kommer så langt at det ikke lenger er mulig å gjennomføre endringene.

2. *Bjelkesko: Som tidligere nevnt tilbyr min klient å etter montere bjelkesko. Ut fra din e-post fremstår det imidlertid som uklart om din klient skal rive eksisterende terrasse eller ikke. I den grad den skal rives har det ingen hensikt å gjøre denne jobben, og det bes derfor om at det gis en tilbakemelding på om dette arbeidet ønskes utført. Entreprenøren kan om ønskelig gjøre denne jobben innen 15. juni.*
3. *Generell konstruksjon: I takstmannens rapport er det kort nevnt at «det er fare for at fukt kan trenge inn i vegg på hus». Dette er ikke beskrevet noe om hva som er årsaken til dette og om det anføres at dette skyldes en konstruksjonsfeil. Det er derfor ikke mulig for Entreprenøren å forholde seg til en slik påstand uten at det gjøres grundig rede for hva det siktes til og hvorfor dette forholdet utgjør en mangel.*
4. *Manglende impregnering av materialer: Materialene som er brukt er impregnert på en ny og mer miljøvennlig måte som gjør at de ikke har den tradisjonelle grønnfargen. Som det fremgår av produktbeskrivelsen fra Leverandøren, skal disse materialene behandles på vanlig måte før de tas i bruk. Dette betyr ikke at de skal behandles før de implementeres i et bygg, men at dette som alt annet utvendig treverk må behandles før kunden tar det i bruk for at det over tid skal motstå fuktskader. Dette er alltid byggherrens ansvar.*
5. *Terrengtilpasning: Det fremgår av kontrakten punkt 8.1 at grunnarbeidet er skilt ut av kontrakten mellom partene og at din klient har inngått en sideordnet kontrakt med en selvstendig grunnentreprenør. Det er derfor ikke riktig at dette inngår i en totalleveranse fra Entreprenøren. Uavhengig av den juridiske plasseringen av kontraktsforholdet mellom din klient og grunnentreprenøren, skal det bemerkes at det ikke er noe feil ved søylefundamenteringen. Entreprenøren er enig i at man bør dekke fundamentene med masser, men dette er først og fremst et estetisk spørsmål, og uansett en svært enkel operasjon. Det antas at årsaken til at dette ikke er gjort, er at din klient i avtalen med grunnentreprenøren ikke har inntatt noe punkt om etterarbeid etter at huset er oppført. Det følger av kontrakten punkt 8.6 at din klient har plikt til å gjennomføre kontraktarbeid som er skilt ut av kontrakten, og han oppfordres derfor til å få dette gjennomført nå i ettertid. Ikke under noen omstendigheter kan Entreprenøren holdes ansvarlig for dette.*
6. *Vridde bjelke og sprekk i søyle: Ut fra bildene i takstmannens rapport fremgår det ikke annet enn naturlig bevegelser i treverket. Treverk er levende materiale, og det utgjør derfor ikke noe mangel at treverk vrir seg eller sprekker så lenge det ikke har betydning for konstruksjonen.*
7. *Rabatt for å stille bolig disponibel for visning: Din klient fikk kr 50 000 i rabatt på kontraktsummen for å stille sin bolig til disposisjon som visningsbolig for Entreprenøren. Forutsetningen for at Entreprenøren kan benytte denne boligen som en visningsbolig er at din klient slutfører de arbeider han selv er ansvarlig for, jf. kontraktens punkt 8.6. I dette tilfellet gjelder dette slutføring av grunnarbeider, slik at søylefundamentene blir tildekket. Videre forutsettes det når en slik «visningsrabatt» gis, at byggherren på alminnelig måte vedlikeholder treverk etc., slik at boligen ser bra ut. Takstmannens rapport og de anførselene som er fremmet i denne saken, indikerer at din klient ikke har forholdt seg til disse forutsetningene og Entreprenøren må derfor vurdere å kreve kompensasjonen for å stille boligen til disposisjon refundert om denne saken forfølges videre».*

Avslutningsvis skriver advokaten at «forholdene som er omhandlet i e-posten fra forbrukernes advokat den 10. april 2018 er med unntak av punkt 1, forhold som ikke tidligere er tatt opp med Entreprenøren på tross av at samtlige forhold har vært kjent siden overtagelsen den 5. juli 2017. Forbrukerne har da ikke overholdt sin plikt etter bustadoppføringslova til rettidig reklamasjon, jf. buofl § 30 første og annet ledd. De fremsatte kravene avvises på denne bakgrunn både fordi de er fremsatt for sent og fordi de anførte forholdene ikke utgjør noe mangel etter kontrakten og bustadoppføringslova. Når det gjelder ønsket om at Entreprenøren etter monterer bjelkesko, vises det likevel til punkt 2 ovenfor».

Forbrukernes advokat svarer den 9. juni 2018 at forbrukerne fastholder sitt krav overfor entreprenøren og knytter noen ytterligere kommentarer til hvert punkt:

1. *Tett terrasse: Du skriver at Entreprenøren oppfattet det som at kjøper ikke ønsket at de skulle gå videre med løsninger som «innebar endringer i konstruksjonen» og at byggeprosessen derfor gikk videre etter fastsatt plan. Dette kan ikke være riktig. Kjøper ønsket bare en enklere og rimeligere løsning og det han sa i mailen av 09.06.16 var at det ikke var påkrevet at terrassen skulle være «waterproof» dvs. 100 % vanntett. Kjøper etterspurte i tiden etter dette flere ganger alternative løsninger, slik det var lovet i mailen av 18.05.16. Selger kan derfor umulig ha vært i den tro som hevdes i ditt brev. I november 2016 oppdaget kjøper til sin store overraskelse at terrassen allerede var oppført og han spurte da igjen Entreprenøren ved prosjektleder «Navn» om en tett løsning. (Dette er loggført etter møtet den 13.12.16, se tidligere dokumentasjon). Prosjektlederen nevnte da Til-Tak plater men på dette tidspunkt var som kjent dette for sent.*
2. *Bjelkesko: Se tidligere anførsler.*
3. *Generell konstruksjon: Takstmannen påpeker som kjent at det pga. feilkonstruksjon er fare for at fukt og vann kan trekke inn i veggen. Dette forklares nærmere med at det er et flatt bord som ligger oppå utforet vegg. Det er da fare for at vann legger seg på dette brettet/bordet og så trekker inn i veggen bak panelet.*
4. *Manglende impregnering av materialer: Materialene skulle vært overflatebehandlet «så raskt som mulig» jfr. Leverandørens produktbeskrivelse. Videre skulle alle bjelker og søyler vært beiset før de ble tatt i bruk. Terrassen ble montert i november 2016, min klient overtok huset i juli 2017. Det kan ikke være tvilsomt at Entreprenøren således skulle ha utført slik behandling og beising som foreskrevet av Leverandøren allerede i november 2016..*
5. *Terrengtilpasning: Forbrukerne viser til og fastholder det vi har anført om dette punktet tidligere. Entreprenøren hadde påtatt seg koordinasjonsansvaret som prosjektleder og skulle ha reagert på og sagt ifra om dette. Etter mitt skjønn er det nokså åpenbart at det utgjør en mangel ved fundamenteringen, når man med foten kan sparke bort fundamentet under søylene. Det er for øvrig ikke bare å «dekke fundamentene med masser». Problemet er kotene, fundamentene har samme høyde som døren. Arbeidstegningene sier «topp søylesko = OK gulv-225 mm». Dette betyr at det skal være 225 mm høydeforskjell slik at det er mulig å dekke med masser etterpå. Dette er derfor ikke bare et estetisk problem.*
6. *Vridd bjelke og sprekke i søyle: Den vridningen og sprekken som er tilfelle i denne saken, er noe langt mer enn «naturlige bevegelser». Dette fremgår helt klart ved inspeksjon og også på de tidligere vedlagte bildene.*
7. *Rabatt for å stille bolig disponibel for visning: Dette avvises av min klient. At terrassen fremstår som ikke egnet til fremvisning for potensielle kunder til Entreprenøren er jo selskapets ansvar, ikke min klients, jfr. vår argumentasjon rundt dette. Boligen forøvrig kan helt greit fremvises.*

I forhold til når de forskjellige feil og mangler er konstatert, er det ikke reklamert for sent etter buofl §30. Dersom Entreprenøren har et «nullutgangspunkt» i denne saken, ser det ut som vi står foran en rettslig tvist. Denne side håper imidlertid fremdeles at saken kan løses i minnelighet og dersom din klient er interessert i dette, ber jeg om at man fremkommer med et realistisk forslag til løsning.»

I ytterligere et svar den 18. juni 2018 fastholder entreprenørens advokat at forbrukernes fremsatte kravene skal avvises som tidligere anført.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 12. juli 2018 med krav om utbedring alternativt prisavslag.

Entreprenøren gir tilsvaret den 29. august 2018. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne gir tilsvaret 8. oktober 2018. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir et siste tilsvaret den 23. oktober 2018. Innholdet i tilsvaret er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 16. mars 2015 inngår «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - NS3425. Avtalen gjelder kjøp av en enebolig over to fulle etasjer med dobbel carport under terrassen. Entreprenøren anfører at carporten leveres uten tett tak og at forbrukerne derfor ønsker en enkel tetting av gulvet på terrassen som er tak i carporten, og sender en forespørsel om «waterproof» tak i carporten til entreprenøren i mai 2016. Entreprenøren gir et tilbud på kr 128 020 inkl. merverdiavgift og varsler samtidig om 15 dager forlenget byggetid. Forbrukerne avslår dette tilbudet fordi prisen er for høy og viser til at garasje under terrassen (som forbrukerne valgte å trekke ut) var priset til kr 76 128 inkl. merverdiavgift i tilbudet som er vedlegg E til avtalen. Entreprenøren bekrefter deretter at han vil undersøke andre alternativer, men fullførte terrassen uten å fremlegge dette for forbrukerne som da de oppdaget dette, tok opp spørsmålet om tett terrasse på nytt. Entreprenøren foreslo da en vanlig og populær løsning kalt «Til-Tak», men det viste seg at denne ikke kunne benyttes fordi entreprenøren etter forbrukerens oppfatning, hadde fraveket arbeidstegningene og bygget terrassen med bjelkelag c/c 30 cm og ikke c/c 60 cm. Entreprenøren er ikke enig i denne fremstillingen og fastholder at terrassen er bygget etter kontraktstegningene da det ikke forelå noen bestilling om en annen løsning fra forbrukerne.

Forbrukeren fastholder sitt standpunkt om at terrassen har mangler og får hjelp av en takstmann som i en rapport påpeker følgende feil og mangler ved terrassen i tillegg til manglende tetting, som forbrukerne krever at entreprenøren utbedrer: bjelkesko mangler – vann trenger inn i husveggen – manglende impregnering av treverk – mangler ved søylefundamenter – vridning av bjelker og sprekker i søyle. Partene kontakter hver sin advokat i et forsøk på å komme til enighet, men lykkes ikke. Forbrukernes advokat fastholder at terrassen skal utbedres mens entreprenørens advokat fremhever at alle reklamerte forhold med unntak av manglende tetting, er forhold som ikke tidligere er reklamert på tross av at samtlige forhold har vært kjent siden overtagelsen den 5. juli 2017. Forbrukerne har derfor ikke overholdt sin varslingsplikt etter buofl § 30 første og annet ledd og kravene avvises på denne bakgrunn både fordi de er fremsatt for sent og fordi de ikke utgjør noe mangel. Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 12. juli 2018 med krav om utbedring alternativt prisavslag.

2.2 Manglende tetting av terrassen/tak i carporten

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne ønsket en enkel tetting av gulvet på terrassen som er tak i carporten, og sendte entreprenøren en forespørsel om dette i mai 2016, men kom ikke til enighet om prisen. Entreprenøren bygget deretter terrassen med bjelkelag c/c 30 cm uten tetting av gulvet som på tegningen frarådes, og ikke med doble bjelker c/c 60 cm, slik som tegningene viser dersom gulvet skal tettes. Dette (bjelkelag c/c 30 cm) har gjort det umulig å montere den «Til-Tak» tettelsen som entreprenøren selv anbefalte.

Når boligen overtas den 5. juli 2017 reklamerer forbrukerne på mangler ved balkongen og krever «omgjøring ny balkong» som de mener utgjør kr 35 000.

Forbrukerne engasjerer deretter en takstmann som i november 2017 skriver i en rapport at carporten mangler tekking og at bjelkelag c/c 30 cm gjør det krevende å finne en egnet løsning for ettermontering av tekking/tetting. Nødvendige utbedringer (inkludert reklamerte forhold som diskuteres i etterfølgende punkter) har takstmannen estimert til kr 150 000 – kr 250 000 inkl. merverdiavgift.

Forbrukerne aksepterer ikke entreprenørens avslag og kontakter en advokat som påpeker overfor entreprenøren at han ikke kan se at det er rettslig grunnlag for å avvise reklamasjonen fullt ut. Dette utdyper han nærmere ved å minne om at det var dialog mellom partene den 9. juni 2016 vedrørende prisnivået for en «*tett terrasseløsning*» som ikke førte frem. Hvoretter entreprenøren aldri sjekket ut «*andre alternative løsninger*» slik han lovet, men i stedet bygget terrassen slik at den nå er, «*klargjort*» for tett løsning, uten at forbrukerne ble gjort kjent med det. For øvrig gjentar advokaten forbrukerens tidligere fremsatte anførsler.

I et nytt brev den 9. juni 2018 fastholder forbrukernes advokat kravet om at terrassen skal utbedre og påpeker at forbrukerne flere ganger etterspurte alternative løsninger for tetting av terrassegulvet slik entreprenøren hadde lovet i e-post den 18. mai 2016, uten å få svar. Entreprenøren kan derfor umulig ha vært i den tro at forbrukerne ikke ønsket at entreprenøren skulle gå videre med løsninger som innebar endringer i konstruksjonen, og at byggeprosessen derfor gikk videre etter fastsatt plan med bjelkelag c/c 30 cm.

I tilsvaret den 8. oktober 2018 gjentar forbrukerne sine anførsler og fastholder at terrassegulvet skal bygges om slik at det kan tettes/tekkes. F.eks. ved å benytte «*Til-Tak*» tettelsningen som entreprenøren selv anbefalte.

Entreprenøren anfører at carporten leveres uten tett tak og gir derfor forbrukerne et tilbud på membrantekking til kr 128 020 inkl. merverdiavgift. Forbrukeren aksepterer ikke tilbudet og entreprenøren bygger derfor terrassen i henhold til kontraktstegningene.

Ved overtagelsen den 5. juli 2017 aksepterer ikke entreprenøren forbrukernes reklamasjon hvor de krever «*omgjøring ny balkong*» og derfor å holde tilbake kr 35 000.

Den 9. januar 2018 fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises og anfører at han ikke kan holdes ansvarlig for eventuelle utbedringer når forbrukerne selv avslo hans tilbud om en tett terrasse, samtidig som de selv bekreftet at de ville finne en rimeligere løsning. Tett terrasse var ikke og ble heller ikke senere en del av entreprenørens kontraktsleveranse.

Entreprenørens advokat gjentar den 19. april 2018 at ifølge tegningene som fulgte kontrakten mellom partene var lagt opp til carportløsning med terrasse over, men uten tett tak i carporten. Da forbrukerne avslo entreprenørens tilbud om tekking, ble dette av entreprenøren oppfattet som at forbrukerne ikke ønsket at entreprenøren skulle gå videre med løsninger som innebar endringer i konstruksjonen, og byggeprosessen gikk derfor videre etter fastsatt plan. Terrassen ble bygget med bjelkelag c/c 30 cm slik tegningene viser. Årsaken til at arkitekten som har laget tegningene har skrevet inn i en tekstboks at det er mulig å legge bjelkene med c/c 60 cm, er at han var kjent med at entreprenøren hadde sendt et tilbud på en vanntett Protan-løsning som forutsatte endringer i avstanden på bjelkelaget og at det på tidspunktet for utarbeidelsen av tegningene fortsatt var usikkert om forbrukerne ville akseptere dette. Det er derfor ikke korrekt når det i takstmannens rapporten på side 4 står at man ikke har fulgt tegningene. Det er også grunn til å påpeke at det fremstår som usikkert om takstmannen er kjent med tegningene, da det fremgår uttrykkelig på rapportens side 4 at han ikke er kjent med avtalen mellom partene. Så lenge det ikke kommer en endringsordre/bestilling av tilleggsarbeid fra forbrukerne har ikke entreprenøren noe grunnlag for å endre på de tegningene som ligger til grunn for kontrakten. I dette tilfellet hadde forbrukerne i en e-post den 9. juni 2016 orientert om at de så etter andre løsninger og det var da ingen grunn for entreprenøren til endre på de opprinnelige tegningene. Avslutningsvis påpeker entreprenørens advokat at alle reklamerte forhold med unntak av manglende tetting av terrassegulvet, er forhold som ikke tidligere er

reklamert på tross av at samtlige forhold har vært kjent siden overtagelsen den 5. juli 2017. Forbrukerne har derfor ikke overholdt sin varslingsplikt etter buofl § 30 første og annet ledd og kravene avvises på denne bakgrunn både fordi de er fremsatt for sent og fordi de ikke utgjør noe mangel.

I tilsvaret den 29. august 2018 gjentar entreprenørens advokat tidligere fremsatte anførsler og fastholder at reklamasjonen skal avvises da det ikke foreligger noen mangel, jf. buofl § 25. Han påpeker at «Til-Tak» løsningen kan monteres med bjelkelag c/c 30 cm. Advokaten viser også til avtalens pkt. 19 d hvor det står at *«ytelser som er muntlig/skriftlig diskutert i salgsfasen, men ikke skriftlig avtalt til denne kontrakten er ikke med i denne leveransen»*. Det foreligger i angjeldende sak ingen skriftlig endring/tillegg som tilfredsstiller dette kravet til gyldig endring.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren bygger ny terrasse/carport alternativt krever han et prisavslag på samlet kr 250 000 inkl. merverdiavgift. Entreprenøren har avvist kravet da carporten leveres uten tett tak og det foreligger derfor ingen mangel.

Hvorvidt det foreligger en mangel fordi terrassegulvet/taket i carporten ikke er tett, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at *«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...»*. Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene. Av tilbudet datert den 17. februar 2015 som er vedlegg E til avtalen fremkommer det at forbrukerne har valgt å ikke få levert garasje under balkong til kr 76 128. Derimot fremkommer det av plan- og fasadetegningene som er vedlegg C til avtalen, at boligen skal leveres med en dobbel carport under terrassen. Nemnda kan ikke finne at det noe sted i kontrakten med bilag er tatt inn at carport leveres uten tett tak slik entreprenøren anfører. Nemnda viser til TEK10 § 11-8 «Brannceller», hvor det i veiledningen til annet ledd bla. fremgår at *«en carport er en overdekket biloppstillingsplass ...»*. Den samme definisjonen av carport er brukt i NBI's Byggdetaljblad 517.651. Nemnda fremhever at når det står overdekket, må det kunne forventes at overdekkingen er vanntett. I leveransebeskrivelsen står det at flate tak skal tekkes med folie.

Nemnda vil også bemerke at det må kunne forventes at en carport leveres med tett tak for å tilfredsstille «omsutbestemmelsen» i buofl § 7 som har følgende ordlyd:

«Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren. Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt».

Etter dette kommer nemnda til at forbrukeren får medhold og entreprenøren skal tekke terrassen/tette taket i carporten slik at det blir vanntett.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal tekke terrassen/tette taket i carporten slik at dette blir vanntett.

2.3 Øvrige tvistepunkter - Har forbrukerne reklamert for sent?

Forbrukerne reklamerer på at terrassen i tillegg til manglende tetting/tekking, har følgende mangler som de krever at entreprenøren utbedrer: bjelkesko mangler – vann trenger inn i husveggen – manglende impregnering av treverk – mangler ved søylefundamenter – vridning av bjelker og sprekker i søyle. Entreprenøren har avvist disse reklamasjonene da det etter hans oppfatning ikke foreligger noen mangler, jf. buofl § 25. Unntaket er evt. manglende bjelkesko eller at knutepunktene ikke er sammenføyd på en annen faglig forsvarlig måte, f.eks. ved bruk av konstruksjonsskruer i 45° vinkel. Entreprenøren har subsidiært avvist reklamasjonene fordi de er fremsatt for sent.

Nemnda vil først se på entreprenørens anførsel om at forbrukerne har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på mangler «*innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*». I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Nemnda viser til at entreprenøren den 29. august 2017 svarte på forbrukerens reklamasjon som gjaldt behandling av limtre under terrassen. Det forutsettes derfor at reklamasjonen var fremsatt før den 29. august 2017 og så snart forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Dette tidspunktet er for øvrig mindre enn tre måneder etter overtagelsen den 5. juli 2017. Forbrukeren har derfor reklamert i tide. Reklamasjonene som gjelder vann som trenger inn i husveggen, mangler ved søylefundamenter og vridning av bjelker ble først fremsatt i desember 2017 etter takstmannens rapport forelå den 25. november 2017, og besvart av entreprenøren i januar 2018 ikke mer enn ca. måned etter at forbrukerne oppdaget manglene. Nemnda legger her til grunn at det ikke kunne forventes at forbrukeren oppdaget disse manglene før han fikk bygg faglig bistand av takstmannen. Forbrukeren har derfor reklamert i tide også når det gjelder disse tvistepunktene.

Reklamasjonen som gjelder sprekker i søyle ble først fremsatt den 10. april 2018. Det er ca. fire og en halv måned etter at takstmannen etter en befaring av terrassen, utarbeidet sin rapport den 25. november 2017 og for sent slik som beskrevet ovenfor.

2.4 Vann trenger inn i husveggen

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerte i desember 2017 på at det er fare for vanninntrenging der hvor oppleggsbjelken for terrassebjelkelaget er festet i husveggen og krever at entreprenøren utbedrer forholdet. Mangelen er påpekt i rapporten fra takstmann den 25. november 2017. Dette forklares nærmere med at det er et flatt bord som ligger oppå utforet vegg. Det er da fare for at vann legger seg på dette brettet/bordet og så trekker inn i veggen bak panelet. Forbrukerne gjentar reklamasjonen og opprettholder kravet om utbedring ved flere senere anledninger.

Entreprenøren avviser reklamasjonen da han har bygget terrassen «*slik den er prosjektert*» og i henhold til «*relevante detaljer*». Så lenge forbrukeren ikke kan påpeke hva som er årsaken