

Protokoll i sak 1119/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 12. desember 2019

Saken gjelder: Reklamasjon på diverse mangler.

1. Sakens faktiske sider

Basert på entreprenørens tilbud datert den 4. november 2014 inngår partene den 30. juni 2016 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - NS 3425. Avtalen gjelder oppføring av en enebolig type «Nikoline m/garasje» og vederlaget for entreprenørens ytelse er kr 3 235 000, jf. avtalens pkt. 6.1.

Vedlegg B til avtale er en leveransebeskrivelse datert den 31. mai 2016 hvor det på side 3 står at «Lyddør leveres i hvit glatt utførelse fra byggmesterens leverandør inntil rom 004»

I klagen opplyser forbrukerne at de vil nemnda skal ta stilling til følgende tvistepunkter:

1. Feil leverte to dører i kjeller (bestilt lyd- og branndører men kun fått lyddører).
2. Takoverbygg over inngangsdøren er plassert skjevt.
3. Dører til kne-loft fungerer ikke og må utbedres.
4. Synlige skruer og sprekker i gipsplatene.
5. Sprekker i utvendige rekkverkstolper.
6. Uferdig avslutning av radonsperre.

Den 20. november 2016 sender forbrukerne en e-post til entreprenøren med ønske om bla. følgende endringer fra beskrivelsen:

- Dør til hybel (kjellerdør): Swedoor Bengal, farge hvit (S0502-Y), glass klart. I leveransebeskrivelsen står det at det er lyddør inn til rom 004, men det skal vel være mellom gang 005 og gang 001 (mellom trapperom og hybel) Det er i alle fall her vi ønsker lyddør, dør inn til 004 kan være Ola 3 som øvrige innerdører.

Den 17. januar 2017 sender entreprenøren en e-post til forbrukerne hvor han ber om svar på om en lyd- og branndør skal flyttes til åpningen mellom rom 007 og garasjen. Han ber samtidig om at forbrukeren snarest gir ham beskjed dersom de ønsker flere lyd- og branndører.

Forbrukerne svarer samme dag at det er riktig at det skal være en lyd- og branndør mellom rom 007 (bod) og garasjen. I tillegg vil forbrukerne ha lyd- og branndør mellom rom 001 (gang/trapp) og rom 005 (gang).

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 30. mars 2017 uten at noen av de seks ovennevnte tvistepunktene er inntatt i protokollen som er undertegnet av begge parter. Forbrukerne skriver i klagen for nemnda at de tok opp flere av forholdene med unntak av

mot tømrerarbeidene som er entreprenørens ansvar. Forbrukeren krever derfor at entreprenøren er ansvarlig og skal utbedre forholdet. Foto av avslutningene mot tømrerarbeidene er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren avviser reklamasjonen da radonduken er en del av betongleveransen og derfor ikke en del av hans leveranse. Ved ettårsbefaringen påtok entreprenøren seg kun å kontakte betongentreprenøren slik at han skulle utbedre forholdet. Entreprenøren aksepterte ikke at utbedring av de uferdige avslutningene av radonduken var hans ansvar.

I tilsvaret den 8. mars 2019 og den 29. april 2019 gjentar entreprenøren at utbedring av de uferdige avslutningene av radonduken ikke er hans ansvar. Han fastholder at forbrukernes krav skal avvises.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Nemnda mener at begge parter har et ansvar for å ivareta grensesnittet mot radonduken. Entreprenøren burde tatt kontakt med forbruker/betongentreprenør for å avklare løsningen i grensesnittet før han utførte sitt arbeid. Når han ikke gjorde det, og løsningen han valgte var mangelfull, må han ta ansvaret for at løsningen blir rettet i et samarbeid med forbruker/betongentreprenør.

Konklusjon: Forbrukeren får delvis medhold og entreprenøren må rette løsningen i samarbeid med forbrukeren.

3. Konklusjon

- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal gi et prisavslag på kr 20 800 for to feil leverte dører.
- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om erstatning på kr 50 000 på grunn av skjevt plassert takoverbygg da de allerede har akseptert en erstatning på kr 18 000. Hvorvidt beløpet skal avregnes i sluttoppgjøret eller utbetales til forbrukerne kan ikke nemnda ta stilling til. Dette må partene selv bli enige om.
- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal gi et prisavslag på kr 11 400 for to dørene til kne-loftet som ikke kan låses og fungerer tilfredsstillende.
- Forbrukerne får ikke medhold i at entreprenøren skal utbedre synlige skruer og sprekker i gipsplatene over vinduer og dører.
- Forbrukerne får medhold i at det er for store sprekker i utvendige rekkverkstolper og entreprenøren skal gi et prisavslag på kr 10 000.
- Forbrukeren får delvis medhold og entreprenøren må rette avslutning av radonduken i samarbeid med forbrukeren

sprekke (pkt. 4 og 5) både under bygging og på overtagelsen, men ble presset av entreprenøren til ikke å innta dette i overtagelsesprotokollen.

Den 3. mai 2017 informerer forbrukerne entreprenøren om at de krever kr 20 000 i prisavslag på grunn av at taket over inngangsdøra i 1. etg. er plassert skjevt.

Den 9. mai 2017 avviser entreprenøren forbrukernes krav, men tilbyr kr 10 000 i prisavslag for det skjeve taket i tillegg til alle forhold som forbrukerne har påpekt i sin e-post den 3. mai 2017.

Den 14. mai 2017 svarer forbrukerne at de aksepterer kr 10 000 i prisavslag forutsatt at dette kun skal dekke manglende byggeledelse. Samtidig reklamerer de bla. på at dører til kne-loft ikke fungerer og må byttes (3) og sprekker i utvendige rekkverkstolper (5) samt at reklamasjonen som gjelder skjevt tak fastholdes.

Den 1. september 2017 bekrefter entreprenøren at han vil innrømme et prisavslag på kr 18 000 for «*uregelmessig plassering av takoverbygget*». Forbrukeren aksepterer prisavslaget den 8. mai 2018.

Den 18. mars 2018 sender forbrukerne en e-post til entreprenøren og etterspør dokumentasjon på lyd- og branndørene som de har bestilt til kjelleretasjen. Nemnda vil bemerke at denne e-posten ikke er fremlagt.

Den 4. mai 2018 sender entreprenøren dokumentasjon på de dørene som er levert til kjelleretasjen.

Den 6. mai 2018 svarer forbrukerne at den ordrebekreftelsen som entreprenøren oversendte den 4. mai 2018 ikke svarer på deres spørsmål.

Dagen etter svarer entreprenøren at post 4 i ordrebekreftelsen beskriver at døren som er levert og montert er type «*Master EI30*» som er en brann- og lyddør.

Forbrukeren har kontaktet dørleverandøren og fått opplyst at «*Master EI30*» kun er brannisolerende men ikke lydisolerende. Døren som entreprenøren skulle ha levert har betegnelsen «*Master EI30/R'W 35 DB*». Forbrukerne krever derfor at entreprenøren bytter døra.

Den 29. mai 2018 avviser entreprenøren at han har levert feil dører i kjelleren.

Forbrukerne fastholder i en e-post til entreprenøren dagen etter at to av dørene i kjelleren er feil levert. De viser til sine tidligere e-poster den 20. november 2016 og 17. januar 2017 hvor dette fremkommer.

Den 13. juni 2018 reklamerer forbrukerne nok en gang på to feil leverte dører i kjeller (bestilt lyd- og branndører men kun fått lyddører (1), takoverbygg over inngangsdøren er plassert skjevt (2) og synlige skruer og sprekker i gipsplatene.

Den 28. juni 2018 gjennomføres det ettårsbefaring i boligen og alle de seks tvistepunktene er inntatt i protokollen. Fristen for utbedring er satt til den 30. august 2018.

Den 15. september 2018 purrer forbrukerne entreprenøren fordi han ikke har utført utbedringsarbeidene til den fristen som ble avtalt på ettårsbefaringen. Prisavslaget på kr 18 000 på grunn av det skjeve takoverbygget har heller ikke forbrukerne mottatt.

Partene kommer ikke til enighet om en løsning og forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda den 21. januar 2018 med krav om erstatning på kr 160 000 ut i fra et kostnadsoverslag som de selv har satt opp.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 8. mars 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 31. mars 2019. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 29. april 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir et siste tilsvaret den 24. mai 2019. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det fortsettes at Bustadoppføringslova gjelder når partene den 30. juni 2016 inngår «*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*». Avtalen gjelder oppføring av en enebolig type «*Nikoline m/garasje*».

I klagen opplyser forbrukerne at de vil nemnda skal ta stilling til følgende seks tvistepunkter:

1. Feil levert to dører i kjeller (bestilt lyd- og branndører men kun fått lyddører).
2. Takoverbygg over inngangsdøren er plassert skjevt.
3. Dører til kne-loft fungerer ikke og må utbedres.
4. Synlige skruer og sprekker i gipsplatene.
5. Sprekker i utvendige rekkverkstolper.
6. Uferdig avslutning av radonsperre.

Forbrukerne skal ha en hybel i kjelleren og bestiller derfor en lyd- og branndør som skal settes inn mellom rom 001 (gang/trapp) og rom 005 (gang). De bestiller også en tilsvarende dør som skal settes inn mellom rom 007 (bod) og garasjen. Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 30. mars 2017 uten at noen av tvistepunktene er inntatt i protokollen. Forbrukerne fremhever i klagen for nemnda at de tok opp flere av de seks tvistepunktene med unntak av sprekke (pkt. 4 og 5) både under bygging og på overtagelsen, men ble presset av entreprenøren til at dette ikke skulle skrives inn i overtagelsesprotokollen. Forbrukerne krever senere kr 20 000 i prisavslag på grunn av at taket over inngangsdøra i 1. etg. er plassert skjevt (pkt. 2), men blir senere enig med entreprenøren om kr 18 000 i prisavslag. Partene er imidlertid uenige i om beløpet er utbetalt. Den 14. mai 2017 reklamerer forbrukerne (igjen) på bla. at dører til kne-loft ikke fungerer og må utbedres (pkt. 3) og at det er sprekker i utvendige rekkverkstolper (pkt. 5) samt at reklamasjonen som gjelder skjevt plassert takoverbygg fastholdes. Det oppstår en diskusjon mellom partene om de to dørene som forbrukerne har bestilt som lyd- og branndører faktisk er levert som det. Forbrukeren har kontaktet dørleverandøren og fått opplyst at «*Master EI30*» som er levert, kun er brannisolerende men

ikke lydisolerende. Døren som entreprenøren skulle ha levert har betegnelsen «*Master EI30/R'W 35 DB*». Forbrukerne fastholder derfor at entreprenøren må bytte dørene, men entreprenøren avviser at han har levert feil dører. Forbrukerne gjentar alle de seks reklamasjonene ved flere senere anledninger også ved ettårsbefaringen den 28. juni 2018. Partene kommer ikke til enighet om en løsning og forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda den 21. januar 2018 med krav om erstatning på kr 160 000 ut i fra et kostnadsoverslag som de selv har satt opp.

2.2. Feil levert to dører i kjeller (bestilt lyd- og branndører men kun fått lyddører).

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne sendte en e-post til entreprenøren den 20. november 2016 med ønske om bla. følgende endringer fra beskrivelsen:

«Dør til hybel (kjellerdør): Swedoor Bengal, farge hvit (S0502-Y), glass klart. I leveransebeskrivelsen står det at det er lyddør inn til rom 004, men det skal vel være mellom gang 005 og gang 001 (mellom trapperom og hybel). Det er i alle fall her vi ønsker lyddør. Dør inn til 004 kan være Ola 3 som øvrige innerdører».

Den 17. januar 2017 bekrefter forbrukerne på spørsmål fra entreprenøren at det er riktig at det skal være en lyd- og branndør mellom rom 007 (bod) og garasjen. I tillegg bestiller forbrukerne lyd- og branndør mellom rom 001 (gang/trapp) og rom 005 (gang).

Den 18. mars 2018 sender forbrukerne en e-post til entreprenøren og etterspør dokumentasjon på lyd- og branndørene som de har bestilt til kjelleretasjen. Nemnda vil bemerke at denne e-posten ikke er fremlagt.

Forbrukerne får ikke svar av entreprenøren og har kontaktet dørleverandøren og fått opplyst at «*Master EI30*» kun er brannisolerende men ikke lydisolerende. Døren som entreprenøren skulle ha levert har betegnelsen «*Master EI30/R'W 35 DB*». Forbrukerne fastholder derfor at entreprenøren må bytte dørene fordi de er feil levert. De viser til sine tidligere e-poster den 20. november 2016 og 17. januar 2017 hvor dette kommer frem.

Den 13. juni 2018 reklamerer forbrukerne nok en gang på to feil leverte dører i kjeller.

Den 28. juni 2018 gjennomføres det ettårsbefaring i boligen og alle de seks tvistepunktene er inntatt i protokollen. Fristen for utbedring er satt til den 30. august 2018.

Den 15. september 2018 purrer forbrukerne entreprenøren fordi han ikke har utført utbedringsarbeidene til den fristen som ble avtalt på ettårsbefaringen.

Partene kommer ikke til enighet om en løsning og forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda den 21. januar 2018 med krav om prisavslag på kr 24 466 ut i fra et kostnadsoverslag som de selv har satt opp.

I tilsvaret den 31. mars 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder at to av dørene i kjelleren ikke er lyd- og branndører men kun branndører og derfor må byttes. Foto av dørskiltene/merking på dørene og utklipp fra dørleverandørens nettside er fremlagt som dokumentasjon.

I et siste tilsvare den 24. mai 2019 gjentar forbrukerne nok en gang sine anførsler og krever at to dører i kjelleren byttes.

Entreprenøren viser til leveransebeskrivelsen som er avtalens vedlegg B hvor det på side 3 står at «*Lyddør leveres i hvit glatt utførelse fra byggmesterens leverandør inntil rom 004*».

Den 17. januar 2017 sender entreprenøren en e-post til forbrukerne hvor han ber om svar på om en lyd- og branndør skal flyttes til åpningen mellom rom 007 og garasjen. Han ber samtidig om at forbrukerne snarest gir ham beskjed dersom de ønsker flere lyd- og branndører.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 30. mars 2017 uten at noen av de seks ovennevnte tvistepunktene er inntatt i protokollen som er undertegnet av begge parter.

Entreprenøren avviser forbrukernes krav den 9. mai 2017.

Den 4. mai 2018 sender entreprenøren dokumentasjon på de dørene som er levert til kjelleretasjen. Den 7. mai 2018 svarer entreprenøren at det i ordrebekreftelsen fremkommer at døren som er levert og montert er type «*Master EI30*» som er en brann- og lyddør. Den 29. mai 2018 avviser entreprenøren at han har levert feil dører i kjelleren.

I tilsvarene den 8. mars 2019 og den 29. april 2019 gjentar entreprenøren at han har levert en lyddør (EL 30) som tilfredsstiller kravene i kontrakten. Han fastholder derfor at forbrukerens krav om bytte av dører skal avvises.

2.2.2 Nemndas synspunkter

(1) *Innledning:* Forbrukerne krever at entreprenøren bytter to dører i kjelleretasjen fordi dørene ikke er levert som lyd- og branndører slik som de har bestilt, men kun som branndører. Da dørene ikke blir byttet krever de prisavslag. Entreprenøren avviser kravet fordi dørene er levert i henhold til kontrakten. Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...*».

(2) *Kontraktsavvik:* 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 og hva som senere kan være avtalt. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemnda viser først til at det i leveransebeskrivelsen på side 3 står det at det er «*lyddør inn til rom 004*».

Av den e-post korrespondanse som har vært mellom partene i november 2016 og i januar 2017 om valg av innvendige dører, fremkommer det etter nemndas oppfatning, klart at forbrukerne har bestilt en lyd- og branndør i tillegg til lyd- og branndøren inn til rom 004. Dette fremkommer svært tydelig i e-posten fra forbrukerne til entreprenøren den 17. januar 2017 hvor det står «*...at vi vil ha lyd-/branndør mellom bod 007 og garasje[...]* i tillegg vil vi ha lyd-/branndør mellom gang/trapp 001 og gang 005».

Når entreprenøren på forbrukernes forespørsel den 4. mai 2018 oversender dokumentasjon på alle dørene som er levert, herunder de to omtvistede dørene, fremkommer det at disse dørene er Master EI30 (NOBBnr. 44786045). Dette vises også på fotodokumentasjonen som forbrukerne har fremlagt. På dørleverandørens hjemmeside <https://www.swedoor.no/produkter/innerdoerer/doerer/produkt/?productId=12711> fremkommer det at dørene som er levert kun er branndører i klasse EI30. Dørene er ikke lydklassifisert og har dårligere lydreduksjon enn 25 dB.

Nemnda kommer til at de to dørene er feil levert og at det derfor foreligger en mangel jf. buofl § 25. Det framgår av buofl § 32 tredje ledd at retting skal skje innen rimelig tid. Denne fristen er ikke overholdt i foreliggende sak. Forbrukeren kan dermed kreve prisavslag etter buofl § 33, basert på kostnadene ved å få dørene byttet. Nemnda viser til kostnadsoverslaget som forbrukerne har utarbeidet med henvisning til dørleverandørens prisliste. Kravet er kr 24 466, men nemnda kommer til at et riktigere prisavslag basert på fire arbeidstimer à kr 600 som inkluderer uttaking og innsetting samt materialkostnader (kr 7 449) og festemateriell etc. på kr 8 000, skal være kr 10 400 pr. dør. Totalt kr 20 800.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal gi et prisavslag på kr 20 800.

2.3. Takoverbygg over inngangsdøren er plassert skjevt.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne har reklamert på at takoverbygget over inngangsdøren er plassert skjevt og krever først kr 20 000 i prisavslag, men aksepterer senere entreprenørens tilbud om kr 18 000. Da entreprenøren ikke utbetaler omforent beløp på kr 18 000, øker forbrukerne kravet til kr 50 000 i klagen for nemnda den 21. januar 2019.

I tilsvaret den 31. mars 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fremhever at entreprenøren selv har bekreftet at forholdet ble «reklamert» på overtagelsen. I protokollen fra ettårsbefaringen har entreprenøren også skrevet at takoverbygget er skjevt. Forbrukeren fastholder derfor kravet om erstatning.

I tilsvaret den 24. mai 2019 påpeker forbrukerne at entreprenørens forklaring om at de er tilgodesett med kr 18 000 ikke er riktig fordi entreprenørens utestående beløp er «fabrikkert».

Entreprenøren har tilbudt forbrukerne kr 18 000 i erstatning som han påpeker at de har akseptert. Han anfører at beløpet er kommet forbrukerne til gode ved at det er motregnet hans tilgodehavende.

I tilsvarene den 8. mars 2019 og den 29. april 2019 påpeker entreprenøren at takoverbygget er forskjøvet 20 cm, men at det ikke er skjevt. Dette aksepterte forbrukerne mot at de fikk utbetalt kr 18 000. Den støpte trappa er for øvrig utført av forbrukerens leverandør i etterkant av avtalen om erstatning.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever først kr 20 000 og senere kr 50 000 i prisavslag fordi takoverbygget over inngangsdøren er skjevt plassert. Entreprenøren anfører at forbrukeren har akseptert et prisavslag på kr 18 000 som han har motregnet i sluttoppgjøret. Forbrukeren anfører at han ikke er tilgodesett beløpet.

Nemnda viser til den e-posten som forbrukeren sendte til entreprenøren den 30. mai 2018 med følgende tekst: «*Kontonummeret mitt er altså 12345678900 og beløpet er 18 000 kroner*». Dette må anses som en bekreftelse på at forbrukeren aksepterer entreprenørens tilbud om et slikt prisavslag. Entreprenøren har sendt kreditnota på beløpet, men nemnda kan ikke ta stilling til om entreprenørens utestående beløp er «*fabrikkert*» slik forbrukerne anfører.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i kravet om prisavslag på kr 50 000 da de allerede har akseptert et prisavslag på kr 18 000. Hvorvidt beløpet skal avregnes i sluttoppgjøret eller utbetales til forbrukerne, har ikke nemnda forutsetninger for å ta stilling til.

2.4. Dører til kne-loft fungerer ikke og må utbedres.

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer den 14. mai 2017 på at dører til kne-loft ikke fungerer og må utbedres.

Reklamasjonen gjentas ved ettårsbefaringen den 28. juni 2018.

I tilsvaret den 31. mars 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fremhever at entreprenøren selv har bekreftet at forholdet skal utbedres innen den 30. august 2018. Da dette ikke har blitt gjort krever forbrukerne kr 18 000 for selv å kunne skifte dørene.

I tilsvaret den 24. mai 2019 gjentar forbrukerne sine anførsler og fastholder kravet om erstatning på kr 18 070.

Entreprenøren påpeker at han ved ettårsbefaringen har skrevet i protokollen, at låsmekanismen på dørene til kne-loftet ikke fungerer og må utbedres.

I tilsvaret den 8. mars 2019 oppgir entreprenøren at låsmekanismen på to dører fungerer dårlig slik som påpekt ved ettårsbefaringen. Kostnadene for to nye dører er kr 2 000.

I tilsvaret den 29. april 2019 skriver entreprenøren at det før ettårsbefaringen dreide seg om en dør hvor låsmekanismen ble deformert og som han tilbyr seg å skifte.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krevde i utgangpunktet utskifting av to dører til kne-loft. Siden det nå har gått for lang tid uten at entreprenøren har utbedret mangelen, krever de i stedet prisavslag. Entreprenøren har bekreftet at låsmekanismen fungerer dårlig på to dører og tilbudt forbrukerne et prisavslag på kr 2 000.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren har erkjent at det foreligger en mangel fordi to dører til kne-loftet har låsmekanisme som fungerer dårlig.

Det framgår av buofl § 32 tredje ledd at retting skal skje innen rimelig tid. Denne fristen er ikke overholdt i foreliggende sak. Forbrukeren kan dermed kreve prisavslag etter buofl § 33, basert på kostnadene ved å få dørene byttet. Nemnda viser til kostnadsoverslaget som forbrukerne har utarbeidet med henvisning til dørleverandørens prisliste. Kravet er kr 18 070, men nemnda kommer til at et riktigere prisavslag basert på fire arbeidstimer à kr 600 inkludert demontering og montering samt materialkostnader (kr 2 790) og festemateriell etc. på kr 3 300, skal være kr 5 700 pr. dør. Totalt kr 11 400.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal gi et prisavslag på kr 11 400.

2.5 Synlige skruer og sprekker i gipsplatene

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer den 13. juni 2018 på synlige skruer og sprekker i gipsplatene.

I tilsvaret den 31. mars 2019 påpeker forbrukerne at de ikke krever utbedring av sprekker som skyldes uttørking og svinn, men utbedring av unormal oppsprekking over vinduer og dører som skyldes feilmontering av gipsplatene. Forbrukerne viser til NBI's Byggdetaljblad 543.204 og til gipsplateleverandørens monteringsanvisning og anfører at ingen av disse er fulgt og at det er årsaken til at sprekken er oppstått. Da entreprenøren har avvist reklamasjonen og ikke vil utbedre, krever forbrukerne kr 10 000 i erstatning.

I tilsvaret den 24. mai 2019 er ikke forholdet kommentert.

Entreprenøren påpeker at det i protokollen fra ettårsbefaringen står at det er uenighet mellom partene om årsaken til sprekken i gipsplatene over vinduer og dører.

I tilsvaret den 8. mars 2019 og den 29. april 2019 anfører entreprenøren at sprekker i gipsplatene og utstikkende gipsplateskruer ikke er hans ansvar da malerarbeidene er utført av forbrukerens egen maler som godkjente underlaget før han startet sine arbeider.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever utbedring og senere prisavslag på grunn av synlige skruer og sprekker i gipsplatene over vinduer og dører. Forbrukernes påstand om unormal oppsprekking over vinduer og dører er dokumentert med en skisse som entreprenøren har bestridt. Entreprenøren har avvist reklamasjonen fordi forbrukeren har utført malerarbeidene som egeninnsats og godkjent underlaget før han startet sine arbeider. Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...*».

Nemnda finner ikke å kunne gi forbrukeren medhold. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som i tilstrekkelig grad sannsynliggjør at det er sprekker i gipsplatene over dører og vinduer utover det som forbrukeren kan forvente og om det er synlige gipsplateskruer. Nemnda fremhever som et grunnleggende prinsipp, at bevisbyrden påhviler forbrukerne som evt. må påvise og dokumentere synlige skruer og sprekker i gipsplatene over vinduer og dører som ikke oppfyller aktuelle krav og normer i henhold til vilkåret «*faglig godt vis*» i buofl § 7.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold.

2.6 Sprekker i utvendige rekkverkstolper.

2.6.1 Partenes anførsler

Den 14. mai 2017 reklamerer forbrukerne på sprekker i utvendige rekkverkstolper.

Forbrukerne fremholder at entreprenøren i forbindelse med ettårsbefaringen den 28. juni 2018 akseptert at han skal utbedre to rekkverkstolper, slik det står i protokollen.

I tilsvaret den 31. mars 2019 påpeker forbrukerne at det derfor fremstår merkelig at entreprenøren senere ikke står ved det han tidligere har lovet. Foto av rekkverkstolpene er vedlagt som dokumentasjon.

I tilsvaret den 24. mai 2019 er ikke forholdet kommentert.

Entreprenøren påpeker at han ved ettårsbefaringen aksepterte at han skal utbedre sprekker i to rekkverkstolper.

I tilsvaret den 8. mars 2019 og den 29. april 2019 aksepterer entreprenøren ikke lenger at sprekke i to rekkverkstendere utgjør en mangel da det her er snakk om sprekker i ubehandlet treverk som forbrukeren må regne med.

2.6.2 Nemndas synspunkter

I dette tvistepunktet har entreprenøren først akseptert at det foreligger en mangel ved to rekkverkstolper som han skal utbedre, men senere avvist at det foreligger en mangel. Forbrukeren krever først utbedring og senere prisavslag for utbedring av ikke bare to, men ti rekkverkstolper.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at:

«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.»

I leveransebeskrivelsen står det på side fire at «*Balkongrekkverk leveres med impregnerte stopler og håndlist*». Nemnda viser til at det ikke foreligger andre krav til utførelsen av rekkverket hverken i teknisk forskrift, relevante Byggdetaljblad eller gjeldende bransjestandarder. I mangel av slik dokumentasjon må nemnda se hen til buofl §7 første og andre ledd, hvor det slås fast at «(1) *Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis*» og at «(2) *Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt*». Basert på den fotodokumentasjon som er fremlagt kommer nemnda til at deler av rekkverket ikke tilfredsstiller disse to kravene. Det foreligger derfor en mangel.

Det framgår av buofl § 32 tredje ledd at retting skal skje innen rimelig tid. Denne fristen er ikke overholdt i foreliggende sak. Forbrukeren kan dermed kreve prisavslag etter buofl § 33, basert på kostnadene ved å få utbedret minimum to av rekkverkstolpene. Nemnda finner kostnadsoverslaget som forbrukerne har utarbeidet på kr. 3 000 pr. rekkverkstolpe, for høyt og kommer til at et riktigere prisavslaget skal settes til kr 1 000 pr. rekkverkstolpe.

Konklusjon: Forbrukerne får delvis medhold og entreprenøren skal gi et prisavslag på kr 10 000.

2.7 Uferdig avslutning av radonsperre.

2.7.1 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer ved ettårsbefaringen på uferdig avslutning av radonsperren.

I tilsvaret den 31. mars 2019 og den 24. mai 2019 påpeker forbrukerne at radonduken tilhører betongarbeidene, men at reklamasjonen gjelder avslutningene av radonduken i grensesnittet