

Protokoll i sak 1344/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 29. august 2022

Saken gjelder: Reklamasjon pga. flere feil og mangler.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 16. mai 2017 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en leilighet (57-A) under oppføring. Leiligheten som er en eierseksjon, ligger i 6. etg. i en boligblokk med flere leiligheter.

Leiligheten overtas ved overtagelsesforretning den 6. desember 2018.

(1) Gulvfliser

På ferdigbefaringen den 18. oktober 2018 bemerket forbrukeren at gulvflisene på badene var flekkete og skjoldet.

Da fisene ikke ble utbedret, reklamerte forbrukeren på nytt den 7. desember og den 20. desember 2018.

I september 2019 opplyser entreprenøren forbrukeren om at flisene vil bli slipt og at garantien vil være den samme etter sliping.

Forbrukeren aksepterer ikke flisene etter at de er slipt og fastholder kravet om retting i november 2020. Foto er fremlagt som dokumentasjon.

Reklamasjonen og kravet om utbedring, subsidiært prisavslag på kr 55 625 inkludert merverdiavgift gjentas ved flere senere anledninger. Forbrukeren krever også kr 15 000 i kompensasjon for merarbeid med bla. oppfølging av dette tvistepunktet.

Forbrukeren viser til en dom i Bergen tingrett (19-123841TVI-BERG/2) hvor en naboileilighet i sameiet med samme type gulvfliser på bad, fikk medhold i at det er mangler ved flisene etter sliping og at det skal rettes ved å legge flis på flis. Forbrukeren påpeker imidlertid at det i hennes leilighet ikke er mulig å legge flis på flis da denne løsningen vil komme i konflikt med krav til minimum takhøyde og krav til universell utforming.

I tilsvaret den 11. mars 2022 fremhever forbrukeren at entreprenøren etter to mislykkede utbedringsforsøk har mistet sin utbedringsrett. Hun krever derfor prisavslag fastsatt etter nemndas skjønn.

Entreprenøren avviser kravet om retting og om prisavslag på kr 55 625 samt erstatning på kr 15 000. Flisene er nå slipt og det foreligger derfor ingen mangel. Imidlertid fastholder entreprenøren utbedringsretten dersom nemnda kommer til at forholdet utgjør en mangel. Dersom forbrukeren alternativt får medhold i kravet om prisavslag, anfører entreprenøren at beløpet er for høyt.

(2) Terskelhøyde inn til det minste soverommet

I en e-post den 27. januar 2018 anfører forbrukeren at entreprenøren opplyste om at terskelhøyden i leiligheten er 9 mm.

Den 11. desember 2018 reklamerer forbrukeren fordi dørterskelen fra entre/gang inn til det minste soverommet er høyere enn det hun hadde forventninger om og terskelen er heller ikke avfaset. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Reklamasjonen gjentas den 23. desember 2018 og forbrukeren har da målt den faktiske terskelhøyden til 20 mm. Hun viser til krav i TEK10 § 12-15 pkt. 3d og krever at entreprenøren utbedrer forholdet som også gjelder flere innvendige dørterskler.

Entreprenøren avviser kravet om utbedring fordi terskelhøyden inn til det minste soverommet og flere andre rom, ikke utgjør en mangel.

(3) Terskelhøyde til balkong

Den 15. september 2021 ble forbrukeren gjort oppmerksom på at det var egne regler i TEK10 §12-11 for terskelhøyde på maksimum 25 mm for adkomst ut/inn til balkong fra hovedplan. Hun har målt høydeforskjellen til 3 cm ut fra stua til balkongen og 5 cm fra balkongen inn til stua. Det foreligger derfor en mangel og forbrukeren reklamerer og krever retting den 18. september 2021. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Styret i sameie har opplyst alle sameierne i blokka om dette avviket i et notat den 17. november 2021. Her påpekes det at hver enkelt sameier må reklamere særskilt da forholdet ikke er en sak for sameie.

Entreprenøren avviser kravet om utbedring da forholdet ikke utgjør en mangel. Uansett burde forholdet vært oppdaget ved overtagelsen og forbrukeren har derfor reklamert for sent.

(4) Kvister i parkett og listverk ved vindu som hever seg

Forbrukeren reklamerer den 19. oktober 2020 over listverk ved vindu som hever seg og den 24. mars 2021 over kvister i parketten som løsner og fører til hull i gulvet.

Entreprenøren har akseptert at forholdene utgjør mangler og vil foreta retting i løpet av våren 2022.

(5) Knirk i parkettgulv og heving av terskler

I mai 2019 oppdager forbrukeren at dørterskelen mellom gang og stue hever seg og knirker. Hun reklamerer over forholdet den 15. mai 2019 og den 3. juni 2019 og krever utbedring. Reklamasjonen gjentas i forbindelse med ettårsbefaringen den 28. januar 2020.

Da entreprenøren ikke foretar retting, gjentar forbrukeren i tidsrommet mars til november 2021 reklamasjonene og kravet om utbedring av terskelhøyder, knirk i parkett og kvister i

parketten som løsner uten at entreprenøren retter forholdene. Alternativt krever forbrukeren prisavslag på kr 100 000.

Entreprenøren har prinsipielt avvist kravet om retting da det ikke foreligger en mangel, men dersom parkettleverandøren etter en befaring i leiligheten, konkluderer med at forholdet utgjør en mangel, vil entreprenøren utføre retting i løpet av våren 2022. Kravet om prisavslag avvises.

(6) Fukt i stuetak

Den 8. november 2021 oppdaget forbrukeren en blære i stuetaket som hun umiddelbart meldte ifra om til entreprenøren.

Entreprenøren foretok deretter den 12. november 2021, måling som viste opp mot 100% fuktighet i stuetaket. Forbrukeren følger opp reklamasjonen sammen med flere andre reklamerte forhold i en e-post til entreprenøren den 15. november 2021. Entreprenøren svarer den 23. november 2021 at han skal «diskutere» hvordan dette (fuktskaden i stuetaket) skal utbedres.

Deretter kontakter forbrukeren sameiets forsikringsselskap som engasjerer en takstmann. Etter en befaring i leiligheten utarbeider takstmannen en skaderapport. Her fremkommer det at fuktigheten i stuetaket skyldes bygningsmessige feil som entreprenøren har ansvaret for.

Den 6. desember 2021 oppdager og reklamerer forbrukeren over noen skråstilte sprekker på ytterveggen i stua som hun anfører at skyldes fuktigheten som er påvist i taket. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Nå forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 19. november 2021 er dette forholdet inntatt som ett av tvistepunktene.

I tilsvaret den 18. mars 2022 har entreprenøren akseptert at fuktigheten i stuetaket og sprekke på veggen utgjør en mangel som han vil rette våren 2022. Entreprenøren bekrefter også at han vil fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er faglig godt utført. Imidlertid avvises kravet om erstatning på kr 50 000.

(7) Reklamasjon ventilasjonsanlegg.

Forbrukeren reklamerer ved årsskifte 2020 – 2021 over mangler ved ventilasjonsanlegget, herunder:

- a. For høy lyd mellom bod og soverom
- b. Manglende kondensisolasjon på avkastkanal
- c. Filtrering av fuktig luft
- d. Plassering av inntaksventil for frisk luft

Forbrukeren fremhever at entreprenøren har bekreftet at forholdene utgjør en mangel og vil foreta retting. Entreprenøren har også akseptert å betale kr 4 475 for rapporten som bekrefter manglene. Entreprenøren har imidlertid ikke så langt, utført retting og forbrukeren krever derfor kr 10 000 i kompensasjon i tillegg til at retting blir utført.

I tilsvaret den 18. mars 2022 gjentar entreprenøren at han vil rette manglene ved ventilasjonsanlegget våren 2022. Kravet om erstatning på kr 10 000 avvises.

(8) Plan for utbedringsarbeidene

Forbrukeren krever at entreprenøren legger frem en plan for gjennomføring av utbedringsarbeidene.

I tilsvar den 18. mars 2022 bekrefter entreprenøren at han vil lage en plan for utbedringsarbeidene som tar sikte på å gjennomføre alle utbedringene i løpet av våren 2022.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 22. november 2021 med krav om retting subsidiært prisavslag. Forbrukeren krever også en tidsplan for utbedring samt kr 15 000 i erstatning.

Entreprenøren inngir tilsvar den 25. februar 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 11. mars 2022. Hennes anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 18. mars 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 26. mars 2022. Hennes anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 11. april 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 29. april 2022. Hennes anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 25. mai 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 16. mai 2017 inngår kontrakt som gjelder kjøp av en leilighet (57-A) under oppføring. Leiligheten som er en eierseksjon, ligger i 6. etg. i en boligblokk med flere leiligheter og overtas ved overtagelsesforretning den 6. desember 2018.

Tvisten dreier seg om flere forhold som forbrukeren krever at entreprenøren enten utbedrer eller at han innrømmer prisavslag. I tillegg krever forbrukeren erstatning og kompensasjon for bla. merarbeid. Etter forbrukerens oppfatning, har entreprenørens mislykkede forsøk på utbedring ført til at han har mistet utbedringsretten. Entreprenøren er uenig og fastholder sin rett til utbedring.

Etter at partene har forsøk å komme til enighet gjenstår følgende omtvistede forhold:

1. Gulvfliser på bad er for ru til å kunne vaskes rene og blir skjoldete etter vask. Forbrukeren krever prisavslag på kr 55 625 etter to mislykkede utbedringsforsøk og kr 15 000 i erstatning.

2. Terskelhøyde til det minste soverommet. Entreprenøren avviser kravet om utbedring da det ikke foreligger en mangel. Dette gjelder også flere dørterskler i leiligheten hvor entreprenøren påpeker at forbrukeren har reklamert for sent.
3. Terskelhøyde til balkong. Entreprenøren avviser kravet da det ikke foreligger en mangel. Derfor avvises også kravet om erstatning på kr 100 000. For øvrig har forbrukeren reklamert for sent.
4. Kvister i parkett og listverk ved vindu som hever seg. Entreprenøren har akseptert å utbedre forholdet i løpet av våren 2022.
5. Knirk i parkettgulv og heving av terskler. Entreprenøren vil utbedre terskelen mellom stue og gang. Han har prinsipalt avvist kravet om retting av knirk i parketten da dette forholdet ikke utgjør en mangel. Imidlertid vil entreprenøren utføre retting av knirk i parketten i løpet av våren 2022, dersom parkettleverandøren etter en befaring i leiligheten, konkluderer med at forholdet utgjør en mangel.
6. Fukt i stuetak og sprekker i vegg. Entreprenøren har akseptert at forholdet utgjør en mangel som han vil rette våren 2022. Entreprenøren bekrefter også at han vil fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er faglig godt utført. Kravet om erstatning på kr 50 000 avvises.
7. Reklamasjon ventilasjonsanlegg. Entreprenøren har akseptert at alle forhold ved ventilasjonsanlegget utgjør mangler som han vil rette våren 2022. Kravet om kompensasjon på kr 10 000 avvises.
8. Plan for utbedringsarbeidene. Entreprenøren har bekreftet at han vil lage en plan for utbedringsarbeidene som tar sikte på å gjennomføre alle utbedringene i løpet av våren 2022.

Av partenes svar og tilsvaret etter at klagen er sendt til Boligtvistnemnda fremkommer det at noen av tvistepunktene er løst slik at gjenværende tvistepunkter som nemnda skal ta stilling til er følgende:

2.2 Gulvfliser på bad er for ru til å kunne vaskes rene og blir skjoldete etter vask.

2.2.1 Partenes anførsler

På ferdigbefaringen den 18. oktober 2018 bemerket forbrukeren at gulvflisene på badene var flekkete og skjoldete. Da det ikke ble utført retting, reklamerte forbrukeren på nytt den 7. desember og den 20. desember 2018.

Entreprenøren opplyser forbrukeren om at flisene vil bli slipt og at garantien vil være den samme.

Reklamasjonen og kravet om utbedring, subsidiært prisavslag på kr 55 625 inkludert merverdiavgift gjentas ved flere senere anledninger. I mai 2021 presiserer forbrukeren at flisene stedvis er for ru til å kunne vaskes helt rene. Andre steder er flisene svært glatte. Når det kommer vann på gulvflisene blir det flekker som trekker inn i flisene som derfor blir misfargede og flekkete. Foto er fremlagt som dokumentasjon. Forbrukeren viser til en dom i Bergen tingrett (19-123841TVI-BERG/2) hvor en naboileilighet i sameiet med samme type gulvfliser på bad fikk medhold i at det er mangler ved flisene etter sliping og at forholdet skal rettes ved å legge flis på flis. Forbrukeren påpeker at det i hennes leilighet ikke er mulig å legge flis på flis da dette vil komme i konflikt med krav til minimum takhøyde og krav til universell utforming (s. 7).

Entreprenøren har utbedret forholdet ved å slippe flisene to ganger. Det foreligger derfor ikke lenger en mangel og han avviser kravet om ytterligere utbedring og om prisavslag.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først påpeke at dette tvistepunktet er det samme tvistepunktet som i sak nr. 1348.

Forbrukeren krever at entreprenøren fjerner gamle fliser og deretter legger nye fliser på to badgulv. Alternativt krever hun prisavslag på kr 55 625 inkludert merverdiavgift i tråd med dommen i Bergen Tingrett i sak 19-123841TVI-BERG/2.

Entreprenøren har utbedret forholdet ved å slipe flisene to ganger. Etter hans mening foreligger det derfor ikke lenger en mangel, og han avviser kravet om ytterligere utbedring. Entreprenøren avviser også kravet om prisavslag som uansett ansees å være for høyt.

Hvorvidt gulvflisene etter å ha blitt slipt to ganger, fortsatt har mangler, 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 eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]»*.

Det finnes ingen direkte krav eller anbefalinger i NBI's byggdetaljer eller andre relevante kilder å se hen til. Imidlertid er en tilsvarende tvist avgjort i Bergen Tingrett, (19-123841TVI-BERG/2) hvor en naboileilighet i sameiet med samme type gulvfliser på bad fikk medhold i at det er mangler ved flisene etter sliping. Her står det:

«Basert på bevisførselen legger retten til grunn at det er fargeforskjeller og skjolder på baderomsflisene [.....] Retten legger videre til grunn at entreprenøren har forsøkt å slipe flisene for å fjerne skjolder på overflaten uten tilfredsstillende resultat. Partene er enige om at det er mangler ved flisene på badene som må utbedres».

Nemnda har studert den fotodokumentasjon som forbrukeren har fremlagt og kommer til at gulvflisene på forbrukerens bad også har fargeforskjeller og skjolder etter sliping. Det foreligger derfor også i denne saken en mangel jf. buofl § 25 første ledd, som sier at *«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar dei krav som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13»*.

Forbrukeren anfører at takhøyde på de to badene vil bli lavere enn 220,0 cm og at døra inn til badet vil bli lavere enn 2 meter dersom det legges flis på flis. De opprinnelige flisene må derfor fjernes før det må legges nye fliser.

Nemnda viser til TEK10 §12-7 som forutsettes å gjelde. Her fremkommer det som preakseptert ytelse til veiledningen i første ledd at *«Romhøyde må være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue»*.

Slik nemnda ser det vil retting ved å legge flis på flis føre til at takhøyden på badene vil bli mindre enn 2,20 m og ikke tilfredsstillende kravet i TEK10 §12-7. Det foreligger derfor en mangel som entreprenøren må rette jf. buofl § 32 andre ledd (*«resultatet er ikkje i samsvar med offentlegrettslege krav»*), ved å fjerne de eksisterende flisene før han legger nye gulvfliser på begge badene i leiligheten.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal fjerne de eksisterende flisene før han innen 15. november 2022 legger nye gulvfliser på begge badene i leiligheten.

2.3 Terskelhøyde til det minste soverommet

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren har av entreprenøren fått opplyst at terskelhøyden i leiligheten er 9 mm. Da hun oppdager at dørterskelen fra entre/gang inn til det miste soverommet er 20 mm og ikke avfaset, reklamerer hun den 11. desember 2018. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Forbrukeren viser til krav i TEK10 § 12-15 pkt. 3d og krever at entreprenøren utbedrer forholdet som også gjelder flere innvendige dørterskler.

Entreprenøren avviser kravet om utbedring fordi terskelhøyden inn til det minste soverommet og flere andre rom, ikke utgjør en mangel.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har opplyst at terskelhøyden i leiligheten er 9 mm og at tersklene er avfaset. Forbrukeren har målt at dørterskelen fra entre/gang inn til det miste soverommet er 20 mm og den er heller ikke avfaset. Senere oppdager hun det samme på flere innvendige terskler. Hun krever derfor at entreprenøren utbedrer innvendige dørterskler. Entreprenøren avviser kravet om utbedring fordi forholdet ikke utgjør en mangel.

Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 som fastslår at (1) «*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 og (2) «Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov [.....].»*

Nemnda viser til TEK10 § 12-15 fjerde ledd hvor det står:

«I bygning med krav om tilgjengelig boenhet gjelder første til tredje ledd, med unntak av tredje ledd bokstav a. [.....].»

I tredje ledd står det at i byggverk med krav om universell utforming gjelder i tillegg til første og annet ledd følgende: «*Terskelhøyde skal være maksimum 25 mm. Terskel skal være avfaset*». I veiledningen til tredje ledd bokstav d står det at «*Avfaset vil si at kantene på terskelen ikke er rette, men skråskjært ca. 45°*».

Alle innvendige terskler i leiligheten (boenheten) skal derfor være maksimum 25 mm høye med avfasede kanter. Tersklene er målt til 20 mm og det foreligger derfor ingen mangel i forhold til kravet i teknisk forskrift.

Det avgjørende er imidlertid om partene har avtalt noe annet evt. om det i forbindelse med markedsføringen er skapt en forventning om en bestemt terskelhøyde. Nemnda viser her til den e-posten som entreprenøren sendte til forbrukeren den 27. januar 2018 hvor det står at «*Tersklene som blir montert er bare 9 mm med avrundede kanter*». Etter nemndas syn er dette å anse som en bindende avtale og forbrukeren får derfor medhold. Entreprenøren skal derfor rette alle innvendige terskler slik at disse blir 9 mm høye med avrundede kanter.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal rette alle innvendige terskler slik at disse blir 9 mm høye med avrundede kanter.

2.4 Terskelhøyde til balkongdør

2.4.1 Partenes anførsler

Den 15. september 2021 oppdaget forbrukeren at terskelhøyden ut fra stua til balkongen er 3 cm og 5 cm fra balkongen inn til stua. Hun reklamerer den 18. september 2021 og krever retting fordi terskelhøyden maksimalt skal være 25 mm for adkomst ut/inn til balkong fra hovedplan i henhold til TEK10 §12-11. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren avviser kravet om utbedring da forholdet ikke utgjør en mangel. Uansett burde forholdet vært oppdaget ved overtagelsen og er derfor reklamert for sent.

2.4.2 Nemndas synspunkter

(a) Reklamasjon

Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må gjøre en mangel gjeldende innen rimelig tid. Starttidspunktet for denne fristen er når forbrukeren «burde ha oppdaga mangelen».

Det er på det rene at forbrukeren reklamerte første gang den 18. september 2021, tre dager etter at hun ble gjort oppmerksom på reglene for terskelhøyde på maksimum 25 mm for adkomst ut/inn til balkong fra hovedplan i TEK10 §12-11. Spørsmålet er når forbrukeren burde ha oppdaget forholdet. I foreliggende sak beror dette på når forbrukeren burde ha fått kunnskap om de tekniske reglene i TEK 10 § 12-11.

Etter nemndas synspunkt må forbruker i dette tilfellet sies å ha vært i unnskyldelig rettsvillfarelse med hensyn til at tersklene utgjorde en mangel etter kontrakten. Dermed legges til grunn det tidspunktet da forbrukeren faktisk ble gjort oppmerksom på de tekniske regler. Dermed har forbrukeren reklamert i tide.

(b) Mangelsvurderingen

Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 som fastslår at (1) «*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 og (2) «Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov [.....].»*

Nemnda viser til TEK10 §12-11 andre ledd, bokstav a). Her står det at «*Atkomst til balkong/terrasser/uteplass fra hovedplan skal være trinnfri med avfaset terskel på maksimum 25 mm.*»

Forbrukeren har målt terskelhøyden ut fra stua til balkongen på 3 cm og 5 cm fra balkongen inn til stua. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Etter nemndas syn foreligger det derfor en mangel som entreprenøren skal rette, jf. buofl § 32.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal rette terskelhøyden i henhold til kravet i TEK10 §12-11 andre ledd, bokstav a).

2.5 Kvister i parkett og listverk ved vindu som hever seg.

Entreprenøren har akseptert å utbedre forholdet i løpet av våren 2022.

Konklusjon: Tvistepunktet er løst da entreprenøren har innrømmet å utbedre kvisthull i parketten og listverk ved vindu som hever seg. Arbeidet skal utføres innen 1. oktober 2022.

2.6 Knirk i parkettgulv og heving av terskler.

2.6.1 Partenes anførsler

I mai 2019 oppdager forbrukeren at dørterskelen mellom gang og stue hever seg og knirker. Hun reklamerer den 15. mai 2019 og den 3. juni 2019 og krever utbedring. Reklamasjonen gjentas i forbindelse med ettårsbefaringen den 28. januar 2020.

I tidsrommet mars til november 2021 gjentar forbrukeren ved flere anledninger reklamasjonene og kravet om utbedring av terskler og knirk i parketten uten at entreprenøren retter forholdene. Alternativt krever forbrukeren prisavslag på kr 100 000.

Entreprenøren har prinsipielt avvist kravet om retting da det ikke foreligger en mangel. Imidlertid vil han utføre retting i løpet av våren 2022 dersom parkettleverandøren etter en befaring i leiligheten, konkluderer med at forholdet utgjør en mangel. Kravet om prisavslag avvises.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda finner at entreprenøren er bundet av sitt løfte om å utbedre knirk i parkettgulv og heving av terskler dersom parkettleverandøren etter en befaring i leiligheten bekrefter at de reklamerte forholdene er å anse som mangler.

Nemnda forutsetter at resultatet bekreftes av en uhildet tredjepart. Dersom utbedring må gjøres, skal entreprenøren utføre dette innen 15. november 2022.

Konklusjon: Entreprenøren skal utbedre knirk i parkettgulv og heving av terskler dersom parkettleverandøren etter en befaring i leiligheten, konkluderer med at forholdet utgjør en mangel. Resultatet bekreftes av en uhildet tredjepart. Dersom utbedring må utføres, skal entreprenøren utføre dette innen 15. november 2022. Da det etter evt. utbedring ikke lenger foreligger en mangel, har heller ikke forbrukeren krav på prisavslag.

2.7 Fukt i stuetak

Tvistepunktet er løst fordi entreprenøren har innrømmet å utbedre skadene i stuetaket og på veggene i stua. Arbeidet skal være utført innen 15. november 2022. Entreprenøren skal også fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er faglig godt utført. Da retting vil bli foretatt får ikke forbrukeren medhold i kravet om prisavslag.

2.8 Mangler ved ventilasjonsanlegget.

Tvistepunktet er løst fordi entreprenøren har innrømmet å utbedre mangler ved ventilasjonsanlegget (a-d). Arbeidet skal være utført innen 15. november 2022. Da retting vil bli foretatt får ikke forbrukeren medhold i kravet om prisavslag.

2.9 8. Plan for utbedringsarbeidene

2.9.1 Partenes anførsler

I tilsvaret den 18. mars 2022 bekrefter entreprenøren at han skal utbedre forholdene «i løpet av våren 2022». Han vil imidlertid måtte samordne utbedringsarbeidene i blokka og vil komme med konkrete datoer.

Forbrukeren anfører at dette er for upresist og krever at entreprenøren «innen en fastsatt frist» utarbeider en (mer detaljert) plan for utbedringsarbeidene.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren «innen en fastsatt frist» fremlegger en plan for resterende utbedringsarbeider. Entreprenøren har bekreftet at han skal utbedre forholdene «i løpet av våren 2022».

Nemnda vil påpeke at diskusjonen om feil og mangler samt enkelte utbedringsforsøk har pågått i lang tid. Hvis ikke entreprenøren nå utarbeider en fast plan for utførelsen av de resterende utbedringsarbeidene, vil han tape sin rett til å utføre reklamasjonsarbeidene, jf

buofl § 32 tredje ledd og kravet om at arbeidene skal utføres innen «rimeleg tid». I så fall vil forbrukeren kunne kreve prisavslag utmålet etter buofl § 33.

Konklusjon: Entreprenøren skal i samråd med forbrukeren innen 15. september 2022 fremlegge en plan for resterende utbedringsarbeider. Alle arbeidene skal ferdigstilles senest den 15. november 2022.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal fjerne de eksisterende flisene før han legger nye gulvfliser på begge badene i leiligheten.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal rette alle innvendige terskler slik at disse blir 9 mm høye med avrundede kanter.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal rette terskelhøyden i dør mellom stua og balkongen i henhold til kravet i TEK10 §12-11 andre ledd, bokstav a).
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal utbedre kvisthull i parketten og listverk ved vindu som hever seg.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal utbedre knirk i parkettgulv og heving av terskler dersom parkettleverandøren etter en befaring i leiligheten, konkluderer med at forholdet utgjør en mangel. Resultatet bekreftes av en uhildet tredjepart.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal utbedre skadene i stuetaket og på veggen i stua.. Entreprenøren skal også fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er faglig godt utført. Forbrukeren får imidlertid ikke medhold i kravet om prisavslag.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal utbedre mangler ved ventilasjonsanlegget (a-d). Forbrukeren får imidlertid ikke medhold i kravet om prisavslag.
- Entreprenøren skal i samråd med forbrukeren innen 15. september 2022 fremlegge en plan for resterende utbedringsarbeider. Alle arbeidene skal ferdigstilles senest den 15. november 2022.