

Protokoll i sak 1463/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 7. mai 2024

Saken gjelder: Tvist om dekning av forbrukerens kostnader til retting.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk den 28. april 2015 to kontrakter - «Kontrakt for levering av hyttebyggesett» etter Forbrukerkjøpsloven og «Kontrakt vedr. oppføring av hytte» etter Budstadsoppføringslova. Kontraktene gjelder materialer (byggesett) i henhold til tegninger og spesifikasjoner samt tømmerarbeid i forbindelse med oppføring av en hytte på et betongfundament som forbrukeren selv har satt opp. Krav til utførelse, ferdig resultat og toleranser skal følge NS3420, toleranseklasse C.

Hytta ble overtatt den 4. april 2016 men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Det har vært en betydelig dialog mellom partene i mange år etter overtagelsen og store uenigheter om reklamasjoner, tidspunktene disse er meldt inn og uenighet om hva som er utført i henhold til krav, toleranser og avtalt leveranse. På bakgrunn av denne uenigheten har det vært gjennomført flere felles befaringer, bla. den 25. januar 2022 og den 14. september 2022.

Senest den 13. februar 2023 ble det gjennomført nok en slik befaring hvor partene og forbrukernes takstmann deltok. Referat fra befaringen som ble skrevet av entreprenøren, ble kommentert av forbrukerne den 14. mai 2023. Det ble deretter avtalt at entreprenøren skulle starte utbedring av omforente reklamerte forhold beskrevet i referatet innen den 12. juni 2023. På grunn av forsinkelser på materialleveransen ble ny frist flyttet til den 14. juni 2023. Forbrukerne aksepterte dette og ville selv reise til hytta for å kvalitetssjekke arbeidet når arbeidene var slutført.

Mandag den 19. juni 2023 spør entreprenør forbrukerne om arbeidene nå er utført som avtalt. Den 26. juni 2023 svarer forbrukerne og fremsetter da krav på kr. 104 409 inkl. mva. i forbindelse med kostnader som de har hatt knyttet til reklamasjonsarbeidene som entreprenøren har utført.

Entreprenøren bestrider kravet fordi utbedringene er utført som avtalt. Entreprenøren avviser og så å dekke forbrukernes egenandel av kostnader til takstmann og kostnader forbrukerne har hatt ved ikke å kunne bruk av hytte i høstferien. Entreprenøren godtar imidlertid kravet på kr. 3 200 for malte karker.

Entreprenøren innrømmer at kommunikasjonen med forbrukerne kunne vært bedre og utbedringsarbeidene kunne vært gjennomført raskere. Entreprenøren fremhever at han ønsker

å ha fornøyde kunder og tilbyr derfor som minnelig løsning og for å få avsluttet saken, prisavslag på kr. 20 000 i tillegg til fradraget på kr 3 200 for malte karmner.

Forbrukerne aksepterer ikke entreprenørens forslag til minnelig løsning. Partene kommer derfor ikke til enighet og entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 4. oktober 2023 hvor han bestrider forbrukernes krav på kr 104 409 inkludert merverdiavgift.

Forbrukerne inngir tilsvar den 14. desember 2023. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 26. januar 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvar den 29. januar 2023. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når forbrukerne den 28. april 2015 inngår «Kontrakt vedr. oppføring av hytte» med entreprenøren (byggekontrakten).

Hytta ble overtatt den 4. april 2016 men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Det har vært en betydelig dialog mellom partene i mange år etter overtagelsen og store uenigheter om reklamasjoner. På bakgrunn av denne uenigheten har det vært gjennomført flere felles befaringer, bla. den 25. januar 2022 og den 14. september 2022 og nå senest den 13. februar 2023.

Entreprenøren har utbedret alle reklamerte forhold med unntak av maling av karmner. Tvisten dreier seg om forbrukerens krav om å få dekket timeforbruk de har hatt i forbindelse med oppfølging av reklamasjonsarbeidene i perioden februar 2022 til juni 2023 (kr 70 673), egenandel takstmann (kr 10 536), for dårlig malte karmner (kr 3 200) og manglende tilgang til hytta i ferie (kr 20 000). Totalt krav er kr 104 409 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren tilbyr prisavslag på kr 20 000 i tillegg til kr 3 200 pga. for dårlig malte karmner, men partene kommer ikke til enighet og entreprenøren fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda den 4. oktober 2023.

2.2 Partenes anførsler

Entreprenøren fremhever at alle reklamerte forhold er utbedret og at forbrukerne har akseptert utbedringene. Imidlertid kunne arbeidet vært gjennomført raskere og kommunikasjonen med forbrukerne kunne vært bedre. For å få avsluttet saken, tilbyr entreprenøren derfor forbrukerne prisavslag på kr. 20 000 i tillegg til fradraget på kr 3 200 for dårlig utført maleriarbeid på karmner.

Forbrukeren aksepterer prisavslaget på kr 3 200, men krever i tillegg å få dekket kr 70 673 for oppfølging av reklamasjonsarbeidene i perioden februar 2022 til juni 2023, egenandel takstmann kr 10 536 og manglende tilgang til hytta i ferie med kr 20 000. Totalt krav er kr 104 409 inkludert merverdiavgift.

2.3 Nemndas synspunkter

Partene er enige om at alle reklamerte forhold er utbedret og at entreprenøren skal innrømme prisavslag på kr 3 200 pga. for dårlig malte karmen.

Fordi kommunikasjonen med forbrukerne kunne vært bedre og utbedringsarbeidene kunne vært gjennomført raskere, tilbyr entreprenøren prisavslag på kr 20 000. Forbrukerne avviser tilbudet og krever å få dekket timeforbruk de har hatt i forbindelse med oppfølging av reklamasjonsarbeidene i perioden februar 2022 til juni 2023 (kr 70 673), egenandel takstmann (kr 10 536), for dårlig malte karmen (kr 3 200) og manglende tilgang til hytta i ferie (kr 20 000). Totalt krav er kr 104 409 inkludert merverdiavgift. Entreprenøren avviser kravet.

a) Timeforbruk, oppfølging og rydding/flytting

Forbrukeren krever kr 70 673 på grunn av eget timeforbruk, oppfølging og rydding/flytting. Nemnda er ikke i tvil om at forbrukerne i perioden februar 2022 til juni 2023 har hatt belastninger og en god del arbeid i forbindelse med de ovenfor omtalte manglene. Spørsmålet er om han kan kreve en kompensasjon for dette arbeidet.

Hovedregelen er utvilsomt at eget arbeid med en tvist ikke gir rett til å kreve en godtgjørelse av den annen part. Unntak kan likevel tenkes. Dette vil kunne være tilfelle hvor arbeidet har vært særlig omfattende, typisk ved at arbeidet har strukket seg over lang tid. Spørsmålet er berørt hos Lasse Simonsen, Prisavslag og erstatning for mangler ved fast eiendom, Oslo 2018, side 106. Terskelen er dermed ganske høy, men overskrides denne må forbrukeren ha krav på en rimelig kompensasjon for den delen av arbeidet som ligger utenfor tålegrensen.

Slik nemnda bedømmer foreliggende sak, er disse vilkårene for å tilkjenne en kompensasjon til stede i foreliggende sak. Nemnda viser i den forbindelse til e-post korrespondanse mellom partene i perioden februar 2022 til juni 2023 og til fotodokumentasjon som viser hvordan situasjonen var i hytta mens utbedringsarbeidene pågikk.

På denne bakgrunn finner nemnda at forbrukeren skal tilkjennes en kompensasjon som skjønnsmessig settes til 35 000 kroner.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold og skal betale kr 35 000 til forbrukerne som kompensasjon for arbeid med rydding, flytting og oppfølging av reklamasjonsarbeidene.

b) Egenandel utgifter til takstmann

Når det gjelder utgifter som forbrukerne har pådratt seg i forbindelse med påvisning av en mangel, inneholder buofl § 32 fjerde ledd følgende regel: «*Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga*». Som det framgår av bestemmelsen, er entreprenøren forpliktet til å betale forbrukerne for «*andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga*» av mangelen. Det er naturlig å tolke regelen slik at det må framstå som naturlig eller rimelig (eventuelt «*nødvendig*») at forbrukerne pådro seg de aktuelle omkostningene.

Når det gjelder forbrukernes utgifter til takstmann bla. til oppfølging av entreprenørens retting, finner nemnda at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd er oppfylt.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold og entreprenøren skal betale forbrukernes egenandel på kr 10 536 for utgifter til takstmann.

c) Manglende tilgang til hytta

Forbrukerne krever kr 20 000 i erstatning på grunn av manglende tilgang til hytta mens utbedringsarbeidene pågikk. Entreprenøren har avvist kravet og påpeker at forbrukerne ikke hadde innsigelser mot at arbeidene ble utført på de aktuelle tidspunktene. Kravet er fremsatt etter at utbedringsarbeidene er ferdige.

Spørsmålet om en kreditor (i vårt tilfelle en forbruker) kan kreve kompensasjon for den midlertidige bruksulempen som utbedring av en mangel medfører, er ikke endelig avklart i norsk rett. Problemstillingen er berørt i HR-2021-668 Skjeggkredommen, men ikke besvart, se avsnitt 37 flg.

Trolig må et eventuelt krav baseres på at forbrukeren har blitt påført vesentlige ulemper som følge av utbedringsarbeidene. Etter nemndas synspunkt er dette vilkåret oppfylt da forbrukeren tidvis har blitt fratatt tilgang til hytta. Nemnda finner at en rimelig kompensasjon for dette brukstapet kan settes til 10 000 kroner.

Konklusjon: Entreprenøren skal dekke halvparten av forbrukernes krav om erstatning på grunn av manglende tilgang til hytta mens utbedringsarbeidene pågikk.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Entreprenøren får ikke medhold og skal betale kr 35 000 for tid forbrukerne har hatt med rydding, flytting og oppfølging av reklamasjonsarbeidene.
- Entreprenøren får ikke medhold og skal dekket forbrukernes egenandel på kr 10 536 for utgifter til takstmann.
- Entreprenøren får delvis medhold og skal dekke halvparten (kr. 10 000) av forbrukernes krav om erstatning på grunn av manglende tilgang til hytta mens utbedringsarbeidene pågikk.
- Entreprenøren skal betale kr 3 200 for dårlig utført maleriarbeid på karmen.