

Gode råd om hus - Boligoppføringsloven, del VI

I forrige artikkel redegjorde jeg rent generelt for hva en mangel er og om bustadoppføringslovens reklamasjonsregler. I denne artikkelen skal jeg redegjøre nærmere for hvilke rettigheter du som byggherre har dersom det foreligger en mangel ved boligen.

Tilbakehold av vederlag

Dersom mangelen oppdages før fullt vederlag er ytt, har du rett til å holde deler av entreprenørens vederlag tilbake inntil mangelen er utbedret. Tilbakeholdet skal tjene som sikkerhet for at mangelen faktisk utbedres. Du kan derfor ikke holde tilbake mer enn det vil koste å få mangelen utbedret ved innleie av en annen håndverker.

Retting

Byggherre kan kreve at entreprenøren retter feilen; gjerne i kombinasjon med et tilbakehold av vederlag. Entreprenøren kan bare motsette seg rettingskravet dersom rettingen vil medføre uforholdsmessige kostnader eller ulemper i forhold til hva byggherren oppnår med rettingen. Om så er tilfelle, vil byggherren likevel kunne ha krav på prisavslag.

Om mangelen har medført skade på andre bygningsdeler, omfattes også disse skadene av entreprenørens rettingsplikt, så sant skaden er en påregnelig følge av mangelen. Et eksempel i så måte er fuktskader som følge av vannlekkasje.

Om retting er krevd skal den gjennomføres "innen rimelig tid" etter at byggherre har gjort mangelen gjeldende og gitt entreprenøren adgang til boligen. Entreprenøren skal ha tid til å planlegge rettingsarbeidet og tilpasse dette til andre oppdrag, vær og forholdene på stedet. På den annen side må fristen være kort dersom mangelen er svært tyngende for byggherren eller dersom den vil medføre ytterligere skade dersom den ikke utbedres raskt.

Krav om retting kan også fremsettes av entreprenøren. Det vil si at selv om ikke byggherren har krevd retting, kan entreprenøren kreve å utbedre mangelen. Byggherren kan kun motsette seg et rettingstilbud fra entreprenøren dersom dette vil være til vesentlig ulempe for ham eller det foreligger en annen særlig grunn til dette. At Entreprenøren ikke kan rette mangelen innen rimelig tid kan være et forhold som tilsier at byggherre har rett til å avvise rettingstilbudet.

Prisavslag

Dersom mangelen ikke blir rettet, kan byggherre kreve et prisavslag. Prisavslaget skal fastsettes til hva det vil koste å utbedre mangelen av en profesjonell håndverker. I noen tilfeller vil en utbedring koste mye mer enn den verdireduksjon den medfører for eiendommens markedsverdi. I slike tilfeller kan prisavslaget reduseres slik at den samsvarer med verdireduksjonen. Den skal

likevel ikke være mindre enn det entreprenøren har spart ved å levere en mangelfull ytelse.

Heving

Dersom mangelen er vesentlig, kan byggherre heve avtalen. Hvorvidt mangelen er vesentlig eller ikke beror på en konkret, skjønnsmessig vurdering. Et viktig moment ved vurderingen vil bl.a. være utbedringsomkostningenes størrelse. Desto større disse er, sammenholdt med det totale vederlag som skal ytes av byggherren, desto vesentligere vil mangelen anses å være. Andre forhold vil dog også spille inn, særlig dersom entreprenøren ikke makter å oppfylle sentrale punkter i avtalen som var av stor betydning for byggherren da han underskrev avtalen.

Heving gjennomføres forskjellig ut i fra om byggherre eide tomten fra før eller ikke. Dersom han kun har inngått avtale om bygging av boligen fordi han selv er eier av tomten, skjer heving ved at entreprenøren forlater byggeplassen og ved at han mottar vederlag for det arbeidet som er utført i samsvar med avtalen.

Dersom retten til tomte er en del av avtalen mellom byggherre og entreprenøren, kan byggherre velge at hevingsoppgjøret skal skje ved at hver av partenes plikt etter avtalen skal bortfalle. Det innebærer at hver av partenes ytelser skal tilbakeføres. Byggherre mottar det han eventuelt har betalt til entreprenøren og entreprenøren mottar eiendomsretten til bygget.

Erstatning

Økonomisk tap som er oppstått som følge av mangelen, og som ikke er dekt ved et eventuelt prisavslag, kan byggherren kreve erstattet av entreprenøren selv om entreprenøren ikke har skylden for at mangelen oppstod. Entreprenøren kan bare unngå erstatningsansvar dersom han kan sannsynliggjøre at mangelen oppstod som følge av et forhold utenfor hans kontroll og som han ikke kunne ha tatt hensyn til da kontrakten ble inngått.

Bustadoppføringsloven gir bare rett til å kreve erstatning for økonomisk tap. Man kan således ikke kreve erstatning for ubehag, merbelastning, tap av fritid osv som er en naturlig konsekvens av slike saker.