

## **Gode råd om hus – rettigheter når det foreligger en mangel ved håndverkertjenesten**

Etter å ha avvekset noe fra programmet i forrige artikkel går jeg nå tilbake til min artikkelserie om problemer som kan oppstå ved inneie av håndverkere. Sist gang skrev jeg om når det i medhold av loven foreligger en mangel; Denne gangen skal jeg ta for meg konsekvensene av at det foreligger en slik mangel. Spørsmålet er således hvilke rettigheter du som huseier har når det foreligger en mangel ved håndverkertjenesten.

At det foreligger en mangel innebærer at håndverkeren har misligholdt avtalen. Håndverkeren har ikke maktet å oppfylle en del av sine forpliktelser i henhold til avtalen. Et slikt mislighold kan du som huseier møte med å holde tilbake kjøpesummen og/eller kreve retting, prisavslag, heving og erstatning.

Å holde betalingen tilbake er en god og enkelt reaksjon mot mangler. Et tilbakehold sikrer deg ikke bare mot eget tap, men vil også gjøre det enklere å få mangelen utbedret raskt. Husk bare på at du ikke kan tilbakeholde mer enn det en utbedring av mangelen vil koste, evt. Med tillegg for utlegg og omkostninger som du har hatt som en følge av mangelen.

Dessverre vil det dog ofte være slik at manglene ikke oppdages før etter at betaling er skjedd. Er betaling allerede skjedd er det intet å tilbakeholde og du kan heller ikke tilbakeholde utstyr eller annet løsøre som tilhører håndverkeren (uansett hvor fristende det måtte være). I slike tilfeller er du tvunget til å fremme et krav om retting, prisavslag eller heving. Anvendelsen av en av disse rettighetene utelukker bruken av de andre. Du kan således ikke kreve både retting og prisavslag så sant mangelen faktisk blir rettet slik at tjenesten leveres som avtalt. Derimot kan du i kombinasjon med et krav om retting, prisavslag eller heving også fremme et krav om erstatning.

I de aller fleste tilfeller vil nok håndverkeren sørge for at manglene blir rettet uten ekstra kostnader for deg. Dersom håndverkeren selv ønsker å rette forholdet, kan du heller ikke nekte ham dette med mindre det foreligger en rimelig grunn til det. Ved vurderingen om det foreligger en rimelig grunn tar loven utgangspunkt i en interesseavveining. Dersom mangelen er av en slik karakter at det haster med å utbedre forholdet, må du som huseier således ikke akseptere et krav om retting fra håndverkeren dersom han først kan foreta retting om en måned.

Nekter håndverkeren å foreta retting eller bestrider han at det foreligger en mangel, kan du kreve prisavslag. I følge loven skal prisavslaget settes til det det vil koste deg å få mangelen utbedret ved å engasjere en ny håndverker. Dersom kravet om prisavslag ikke aksepteres av håndverkeren må spørsmålet behandles av en domstol.

Dersom det foreligger en vesentlig mangel ved tjenesten kan du også kreve avtalen hevet. Når du hever avtalen, har håndverkeren fortsatt krav på betaling for den del av avtalen som er utført i samsvar med avtalen. Likevel slik at hele vederlaget skal reduseres med det beløp som det vil koste å få mangelen utbedret. Heving innebærer således ikke stort mer enn det som følger av bestemmelsen om prisavslag. Heving vil likevel være nyttig i de tilfeller hvor arbeidet ikke er ferdigstilt og håndverkeren krever å få fullføre arbeidene. Ved en heving, dersom vilkårene er oppfylt, kan du hindre ham i dette ved at avtalen blir hevet.

I kombinasjon med ovennevnte rettigheter kan du også kreve erstatning for omkostninger og utgifter som kommer som en følge av mangelen. Eksempler i så måte er tapt arbeidsfortjeneste, prisforskjell og skade på ting. Du må likevel sørge for å redusere tapet ditt i størst mulig tap. Tap som ellers kunne ha vært unngått kan ikke kreves erstattet av håndverkeren.