

Overlevering, garanti og reklamasjonsrettigheter

Mangler / reklamasjon

Det er en mangel dersom boligen ikke er i samsvar med avtalen, og de krav til entreprenørens ytelser som følger av loven, eller offentligrettslige krav. Med offentligrettslige krav menes for eksempel krav til elektrisk anlegg og ildsteder.

Hvis entreprenøren har gitt feil opplysninger eller har unnlatt å gi opplysninger som er av betydning for deg, foreligger det en mangel. Det er også en mangel om en tredjeperson har eiendomsrett, panterett eller annen rett i det entreprenøren skal yte, og det ikke er avtalt at du skal overta disse forpliktelsene, som foreksempel veirett m.m.

Om det er mangler ved entreprenørens ytelser, skal avgjøres ut fra tilstanden ved overtakelsen, selv om feilen viser seg først seinere. Det har derfor liten betydning om det har vært feil og mangler under byggeprosessen, dersom disse er rettet opp før overtakelsen.

Eventuelt utført egeninnsats og andre entreprenørers arbeid (delt entreprise) kan ha betydning i en mangeldiskusjon. Du som forbruker vil normalt trenge noen som står ansvarlig for din eventuelle del av arbeidet. Er din egeninnsats direkte årsak til mangelen på bygget, vil ikke entreprenøren være ansvarlig for dette. Unntaket er hvis entreprenøren har påtatt seg utførelsesansvaret over for kommunen, og i denne egenskapen burde ha oppdaget mangelen.

Du må reklamere innen rimelig tid etter at du oppdager mangelen ellers kan du tape dine rettigheter.

Reglene for dine krav ved eventuelle mangler følger av bustadoppførings- eller avhendingsloven.

Lovene gir deg en reklamasjonsfrist på fem år etter overtakelsen.

Retting / reparasjon

Du kan kreve mangelen reparert dersom det skjer uten urimelig kostnad eller ulempe for entreprenøren. Entreprenøren kan kreve å få rette mangelen selv, hvis reparasjon skjer innen rimelig tid og uten vesentlig ulempe for deg. Du bør derfor ikke reparere den selv før du reklamerer. Retter du selv før du reklamerer, kan det innebære at du mister kravet ditt.

Prisavslag

Du kan kreve prisavslag dersom entreprenøren ikke retter mangelen. Prisavslaget skal minst være lik kostnadene for retting av mangelen. Blir kostnadene urimelig høye i forhold til hva mangelen har å si for forbrukeren, skal prisavslaget være lik den verdireduksjonen mangelen medfører eller minst det entreprenøren sparer på å levere noe mangelfullt.

Erstatning

Dersom du står igjen med et økonomisk tap etter å ha benyttet de mulighetene som er beskrevet foran, kan du som hovedregel kreve at entreprenøren skal dekke økonomisk tap som er oppstått som følge av en mangel.

Tvistenemnd

Berge Sag er tilknyttet boligvistnemnda.

Behandling i tvistenemnd stopper foreldelsen av selve reklamasjonen. Entreprenøren kan ikke reise sak for en domstol mens tvistenemnda behandler spørsmålet, men det kan du som forbruker, dersom det er du som har blitt innklaget for nemnda. Skjer det, vil tvistenemnda stoppe saksbehandlingen og legge vekk saken.

Adressen er.

Boligtvistnemnda

Postboks 7186 Majorstuen

0307 Oslo.

www.boligtvistnemnda.no