

Protokoll i sak 1564/2025

for

Boligtvistnemnda

Dato: 30. oktober 2025

Saken gjelder: Krav om utbetaling av tilbakeholdt sluttoppgjør kr 350 000.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk den 8. mars 2022 «Kjøpekontrakt bolig under oppføring» etter bustadoppføringslova. Forbrukerne kjøpte da et rekkehus (Hus K på område KS2) og en carport som utgjør en av flere eierseksjoner i et sameie. I tilknytning til eierseksjonen medfølger det en utvendig biloppstillingsplass og to utvendige boder.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6 avtalt til kr 5 200 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kjøpekontrakten er ifølge kontraktens pkt. 4, bla. plantegninger datert 17. 03.2021, Salgsoppgave og Leveransebeskrivelse.

Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er ifølge kontraktens pkt. 13, andre kvartal 2023 dersom byggearbeidene over bakken starter senest andre kvartal 2022. Videre skal entreprenøren skriftlig varsle forbrukeren om overtagelsestidspunktet ca. tre måneder før ferdigstillelse.

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 31. mars 2023. Forbrukeren reklamerte da over mangler ved malerarbeidene og holdt tilbake kr 350 000 eksklusiv merverdiavgift på grunn av tre forhold:

1. Mangler ved strimling, sparkling og maling av 122 m² himling (kr 146 500)
2. Mangler ved armatur type "Cooker" (kr 50 000)
3. Manglende flekking av malerarbeider i henhold til overtagelsesprotokoll (kr 153 600)

Entreprenøren har utbedret alle de tre ovennevnte forholdene og krever at beløpet frigis, men forbrukerne er ikke fornøyd med rettingen av malerarbeidene samt at det gjenstår retting av flere nye forhold.

Entreprenøren vil foreta retting, men anfører at han etter mer enn 18 måneder ennå ikke har fått rettetilgang.

Den 14. april 2023 foretar malermester Jan F. Olsen på vegne av forbrukerne en befaring i boligen hvoretter han estimerer kostnadene i forbindelse med utbedring til kr 271 500 inkludert merverdiavgift.

Den 31. mai 2023 skriver entreprenøren i en e-post til forbrukerne at han ønsker tilgang til boligen fra og med mandag 5. juni 2023 for å utføre utbedringsarbeider.

Etter at utbedringsarbeidene er utført bestiller entreprenøren takstmann August Magnus som den 7. september 2023 foretar en befaring i boligen. Han estimerer kostnadene til nødvendig

utbedring av bla. malerarbeidene for å tilfredsstille estetisk klasse K2, til å være kr 111 446 inkludert merverdiavgift.

Partene er uenige i om det er estetisk klasse K2 eller klasse K3 som gjelder for kontrakten. Derfor engasjerer forbrukerne på ny malermester Olsen den 19. september 2023. Han skriver deretter en tilleggsrapport der han estimerer kostnadene til nødvendig utbedring av bla. malerarbeidene for å tilfredsstille estetisk klasse K3, til å være kr 306 000 inkludert merverdiavgift.

Partene utveksler deretter flere e-poster i perioden august til oktober 2023 før entreprenøren foretar en ny utbedring i oktober – november samme år.

Deretter engasjerer entreprenøren takstmann Håvard Hansen som foretar en befaring i boligen den 3. november 2023. Han skriver i sin rapport at det fortsatt gjenstår noen mindre avvik når det bla. gjelder malerarbeidene. Entreprenøren ønsker å utbedre disse avvikene, men forbrukerne satt visse betingelser og nektet entreprenøren rettetilgang. Entreprenøren fikk ikke tilgang til boligen før i januar 2024. Det ble da utarbeidet en liste over ytterligere feil og mangler som ble sendt til forbrukerne den 16. januar 2024.

Etter denne befaringen oppsto det igjen uenigheter mellom partene. Entreprenøren valgte da å engasjere en ny maler for å imøtekomme forbrukernes ønsker. Denne maleren ble imidlertid nektet rettetilgang av forbrukerne.

Deretter ble det gjennomført ettårsbefaring den 3. april 2024. De planlagte utbedringsarbeidene ble imidlertid stanset på grunn av at forbrukeren skulle ha gjester og entreprenøren ble derfor nektet rettetilgang.

I og med at forbrukerne fortsatt holdt tilbake kr 350 000, fastholder entreprenøren at dette beløpet må frigis før gjenstående reklamasjonsarbeider fra befaringen i januar 2024 blir utført. Dette kravet ble igjen avvist av forbrukerne. I ett forsøk på å løse saken fremsatte entreprenøren tilbud om prisavslag på kr 100 000. Forbrukerne avslo tilbudet.

Den 10. oktober 2024 sendte forbrukeren prosessvarsel til entreprenøren der de bla. skriver at behandling av deres sak er ikke i tråd med Bustadoppføringslova § 32 som sier at retting skal skje innen rimelig tid. Forbrukerne krever at tilbakeholdt beløp på kr 350 000 som står på meglerkonto, skal frigis til dem slik at de kan engasjere egne håndverkere til å ferdigstille utbedringsarbeidene. I tillegg krever forbrukerne at entreprenøren dekker utgifter til takstmann med kr 33 186, advokathonorar med kr 15 253, utgifter til mellomlagring med kr 8 750, bruk av egen tid med kr 112 500, renteutgifter med kr 23 679 og en dagmulkt på kr 4 209. Sum kr 197 577 i tillegg til kr 350 000 slik at forbrukernes totalkrav er kr 547 577.

Entreprenøren svarer med eget prosessvarsel den 21. oktober 2024 at de tre opprinnelige forholdene som var årsak til tilbakeholdet på kr 350 000, er lukket for lenge siden. Nye reklamerte forhold følges opp uavhengig av tilbakeholdet. Entreprenøren gir nå forbrukerne en siste mulighet innenfor tre uker, til å gi ham rettetilgang for gjenstående arbeid. Dersom forbrukerne ikke innen denne fristen gir entreprenøren rettetilgang, vil mangelsbeføyelser knyttet til (de tre) forholdene som angår tilbakeholdet bortfalle.

Gjenstående avvik er ifølge entreprenøren, helt marginale og berettiger ikke et samlet tilbakehold på kr 350 000. Han viser til rapport fra forbrukernes takstmann Frost den 18.

november 2024, der estetisk klasse K3 er lagt til grunn. Kostnadene er her anslått til kr 274 500 hvorav rigg og uforutsett utgjør kr 48 500 inkludert merverdiavgift. Entreprenøren anfører subsidiært at forbrukerne har trenert utbedringsarbeidet i 18 måneder og derfor tapt eventuelle mangelsbeføyelser, jf. buofl §§ 32 og 33.

En ny rapport fra takstmann Frost den 11. mars 2025 der estetisk klasse K2 er lagt til grunn, kommer til at utbedringskostnadene er kr 220 500 inkludert merverdiavgift

Entreprenøren inngir tilsvaret den 8. mai 2025. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 27. mai 2025. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 5. juni 2025. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder da partene den 8. mars 2022 inngikk «*Kjøpekontrakt bolig under oppføring*». Forbrukerne kjøpte da et rekkehus (Hus K på område KS2) og en carport som utgjør en av flere eierseksjoner i et sameie. I tilknytning til eierseksjonen medfølger det en utvendig biloppstillingsplass og to utvendige boder.

Vedlegg til kjøpekontrakten er bla. plantegninger datert 17. 03.2021, Salgsoppgave og Leveransebeskrivelse.

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 31. mars 2023. Forbrukerne reklamerte da over mangler ved malerarbeidene og holdt tilbake (sperret beløpet på eiendomsmeglers konto) kr 350 000 eksklusiv merverdiavgift på grunn av tre forhold:

1. Mangler ved strimling, sparkling og maling av 122 m² himling (kr 146 500)
2. Mangler ved armatur type "Cooke" (kr 50 000)
3. Manglende flekking av malerarbeider i henhold til overtagelsesprotokoll (kr 153 600)

Entreprenøren har utbedret alle de tre ovennevnte forholdene og krever at beløpet frigis, men forbrukerne er ikke fornøyd med rettingen av malerarbeidene samt at det gjenstår retting av flere nye forhold.

Til tross for flere befaringer av takstmenn og malermestere kommer ikke partene til enighet og entreprenøren sender klage til Boligtvistnemnda den 9. mai 2025. Han krever at forbrukerne frigir på kr 350 000 som står på meglerkonto. Forbrukerne er ikke enige, og krever prisavslag på kr 274 500 dersom kvalitetsklasse K3 legges til grunn, subsidiært kr 220 500 dersom kvalitetsklasse K2 legges til grunn. I tillegg krever forbrukerne kr 8 500 i prisavslag på grunn av manglende fall på badgulv, dagmulkt på kr 3 918, erstatning av kostnader til flyttebyrå med kr 8 750, dekning av kostnader til takstmenn med kr 48 718,75, dekning av advokatutgifter med kr 106 981,25 og erstatning for egen tidsbruk (300 timer a kr 375) med kr 112 500. Totalt kr 563 868, subsidiært kr 509 868.

2.2 Utbedring av malerarbeider som er årsak til tilbakehold

2.2.1 Partenes anførsler

Etter at ny "Cooker" er montert, dreier tvisten seg nå om de to øvrige forholdene som har foranlediget tilbakeholdet [(Mangler ved strimling, sparkling og maling av 122 m² himling (kr 146 500) og manglende flekking av malerarbeider i henhold til overtagelsesprotokoll (kr 153 600)]. Entreprenøren har foretatt retting og krever frigivelse av beløpet, men forbrukerne er ikke fornøyd med resultatet og motsetter seg dette.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Hvorvidt utbedringene ikke er utført fagmessig og fortsatt utgjør en mangel, jf. buofl § 25, må avgjøres på bakgrunn av buofl § 7 som krever at entreprenøren skal utføre arbeidet "på fagleg godt vis".

Nemnda viser her til de seks rapportene fra takstmennene Frost og Olsen som forbrukerne har fremlagt, og til rapporten fra takstmann Magnus den 7. september 2023, som entreprenøren har fremlagt. Alle rapportene konkluderer med at malerarbeidet ikke er fagmessig utført. Takstmann Magnus anslår at utbedringskostnadene knyttet til malerarbeidene utgjør kr 111 446 inkludert merverdiavgift. Takstmann Olsen anslår utbedringskostnadene til kr 306 000 inkludert merverdiavgift. I de nyeste rapportene fra takstmann Frost som er datert 18. november 2024 og 11. mars 2025, står det:

(18. november 2024)

"Malerarbeid generelt slik det fremstår på befaring tilfredsstillende ikke NS 3420 generelt, utførelse ihht K3, og fremstår ikke med god håndverksmessig utførelse. Jeg er enig med og stiller meg bak konklusjoner som fremkommer i rapport av 19.09.2023, utført av Jan F Olsen. [Kostnader på kr 274 500 til] Utførelse er beregnet som beskrevet i NS3420-T:2019, tabell T3, K3-krav til estetiske avvik, samt god håndverksmessig skikk."

(11. mars 2025)

"Malerarbeid generelt slik det fremstår på befaring, tilfredsstillende ikke NS 3420 generelt, utførelse ihht K3 eller K2, og fremstår ikke med god håndverksmessig utførelse. Jeg er enig med og stiller meg bak konklusjoner som fremkommer i rapport av 19.09.2023, utført av Jan F. Olsen. [Kostnader på kr 220 500 til] Utførelse er estimert som beskrevet i NS3420 med estetisk utførelse K2, samt god håndverksmessig skikk og materialbruk."

Konklusjon: Rapportene konkluderer med at utbedring av malerarbeidene ikke er fagmessig utført. Nemnda støtter seg til disse rapportene og kommer til at det foreligger en mangel ved malerarbeidene.

2.3 Tilfredsstillende utbedringsarbeidene kvalitetsklasse K3?

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at malerarbeidene skal tilfredsstillende kvalitetsklasse K3, men entreprenøren viser til at det i kontrakten med bilag ikke er avtalt noen bestemt kvalitetsklasse og at det derfor er kvalitetsklasse K2 som gjelder.

I forbindelse med at entreprenøren malte opp hele boligen på nytt høsten 2023 ble imidlertid malerarbeidene utført (som goodwill) i kvalitetsklasse K3. Tvisten dreier seg derfor om de siste utbedringsarbeidene tilfredsstillende kvalitetsklasse K3.

2.3.2 Nemndas synspunkter

For å kunne ta stilling til om de siste utbedringsarbeidene tilfredsstillende kvalitetsklasse K3, viser nemnda til rapport fra forbrukerens takstmann den 19. september 2023 og til rapport fra entreprenørens takstmann den 8. november 2023. Begge disse rapportene konkluderer med at det er flere mangler ved malerarbeidene som gjør at kvalitetsklasse K3 ikke er oppfylt.

Rapportene som er inntatt under pkt. 2.2.2 ovenfor konkluderer også med at kvalitetsklasse K3 ikke er oppfylt.

Konklusjon: Entreprenørens utbedringsarbeider tilfredsstiller ikke kvalitetsklasse K3.

2.4 Har entreprenøren mistet sin rett til utbedring.

2.4.1 Partenes anførsler

Entreprenøren anfører at han i mer enn ett år etter siste utbedring høsten 2023 ved flere anledninger har blitt nektet rettetilgang slik at oppfølging og etterfølgende ferdigstilling av bla. malerarbeidene ikke har blitt ferdigstilt. Som følge av dette vil forbrukernes mangelsbeføyelser (retting/prisavslag mv), kunne bortfalle dersom forbrukerne urettmessig fratrar entreprenøren utbedringsretten, buofl § 33 jf. § 32. Entreprenøren krev derfor at kr 350 000 eksklusiv merverdiavgift som er sperret på eiendomsmeglers konto frigis.

Forbrukerne anfører at verdien av gjenstående retting for å tilfredsstille kvalitetsklasse K3, i flg. takstmann Jan F. Olsen, utgjør kr 271 500. I tillegg kommer andre reklamerte og ikke utførte utbedringer som gjør at de totale utbedringskostnadene er mer enn kr 350 000. Forbrukerne vil derfor ikke frigi beløpet som står sperret på meglerkonto. De krever prisavslag fordi entreprenøren har mistet sin utbedringsrett bla. på grunn av at utbedringsarbeidene ikke er utført innen rimelig tid, jf. buofl § 32 tredje ledd.

Forbrukerne avviser at de har tapt sin adgang til å få forholdene rettet og viser til buofl § 33 første ledd andre setning.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har i 18 måneder foreslått flere tidspunkter for å kunne utføre gjenstående retting, uten å bli enig med forbrukerne. Entreprenøren påpeker også at forbrukerne stadig har kommet med nye forhold som de krever utbedret. Dette har gjort det vanskelig å slutføre utbedringsarbeidene. Entreprenøren anfører videre at forbrukerne har mistet sin rett til utbedring fordi de har avslått tilbudet om retting.

Forbrukerne på sin side anfører at entreprenøren har brukt alt for lang tid på å utføre utbedringsarbeidene og at flere utbedringsforsøk er mislykket. Han har derfor mistet sin utbedringsrett.

Nemnda vil bemerke at et slikt rettighetstap inntreer først dersom forbrukeren må sies å ha avslått et tilbud fra entreprenøren om utbedring. Det har riktig nok vært en diskusjon om å finne tidspunkter for utbedring som passer for begge parter, men nemnda finner ikke at forbrukernes handlemåte kan oppfattes som et avslag.

Etter en samlet vurdering kommer nemnda til at hverken entreprenøren eller forbrukerne har mistet sine rettigheter. Forbrukerne skal derfor gi entreprenøren rettetilgang slik at han kan foreta retting av gjenstående forhold innen 1. februar 2026. Dersom forbrukerne ikke gir entreprenøren rettetilgang, har de tapt sin rett til å få utført retting, jf. buofl §33 første ledd andre setning som har ordlyden "*Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd*".

Konklusjon: Hverken entreprenøren eller forbrukerne har mistet sine rettigheter knyttet til bla. retting av malerarbeidene. Forbrukerne skal derfor gi entreprenøren rettetilgang innen 1. februar 2026 slik at han innen 1. mars 2026 skal ha foretatt utbedring av gjenstående

reklamerte forhold. Er ikke manglene utbedret innen 1. mars 2026, har entreprenøren tapt sin rett til utbedring, og forbrukeren har krav på prisavslag.

2.5 Frigivelse av beløp på meglerkonto.

2.5.1 Partenes anførsler

Entreprenøren fremhever at tilbakeholdet av kr 350 000 eksklusive merverdiavgift er relatert til ferdigstilling av tre konkrete forhold (**s. 33**) ("*Himling med helfalset gips, Cooker og flekking i henhold til beskrivelse*"). Alle de tre forholdene er rettet og beløpet skal derfor frigis.

Forbrukerne er imidlertid ikke fornøyd med utbedring av malerarbeidene og har i tillegg reklamert på nye forhold. De adresserer tilbakeholdet også til disse nye forholdene og fastholder at beløpet ikke skal frigis.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til "*Punktliste på feil og mangler*" som partene undertegnet ved overtagelsen den 31. mars 2023. Her fremkommer det tydelig at kr 146 400 skal holdes tilbake pga. mangler ved 122 m² himling, kr 50 000 pga. "Cooke" og kr 153 600 pga. manglende flekking i henhold til beskrivelse. Totalt kr 350 000 eksklusive merverdiavgift (kr 437 500 inkludert merverdiavgift). Beløpet som er knyttet til malerarbeidene utgjør kr 375 125 inkludert merverdiavgift.

Nemnda viser til takstrappportene som er inntatt i pkt. 2.2.2 ovenfor. Det konkluderes der med at det fortsatt er mangler ved malerarbeidene. Kostnadene til utbedring er anslått til mellom kr 111 446 og kr 220 500 for kvalitetsklasse K2 og kr 306 000 inkludert merverdiavgift for kvalitetsklasse K3. I tillegg er det påpekt andre mangler med mindre utbedringskostnader. Når det gjelder spørsmålet om det finnes rettslig adgang til å ensidig benytte det samme tilbakeholdet til nye forhold uten at partene er enige i dette, vil nemnda bemerke at dette er en rettighet som forbrukeren har.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold og forbrukerne skal ikke frigi kr 350 000 eksklusive merverdiavgift som står på sperret konto hos eiendomsmegleren før arbeidene er utført.

2.6 Manglende fall på badgulv

2.6.1 Partenes anførsler

I juli 2024 reklamerte forbrukerne på at det var mye vann på gulvet når de brukte dusjen på badet i 2. etg.. Forbrukernes takstmann Frost har i sine rapporter den 18. november 2024 konkludert med at fallforholdet ikke er i henhold til krav i TEK17. Kostnadene ved avhjelpende tiltak ved å montere vannstoppventil med føler ved dørterskel er estimert til kr 8 500 inkludert merverdiavgift. Forbruker krever tilsvarende prisavslag.

Entreprenøren har avvist at forholdet utgjør en mangel.

2.6.2 Nemndas synspunkter

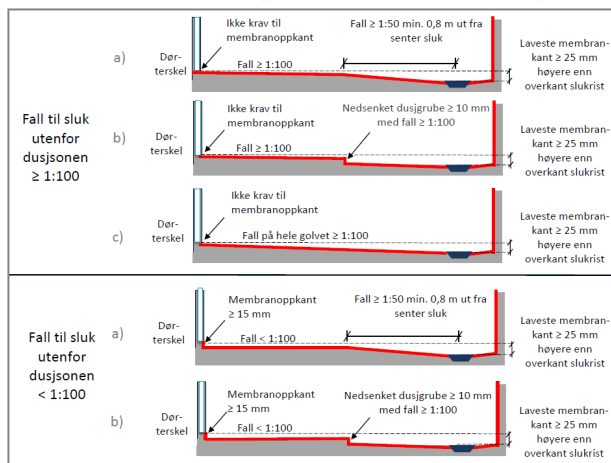
Forbrukerne krever kr 8 500 i prisavslag fordi fallet på badgulvet i 2. etg. ikke tilfredsstillende preakseptert ytelse i TEK 17 om minimum 1:100 fall til sluk på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen som er nedsenket 10 mm.

Hvorvidt manglende fall på badgulv utgjør en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at: «*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*».

Nemnda viser til TEK17 kap. 13-15 første ledd der det står at "Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens." I andre ledd bokstav b) står det at "Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort." En av de tre preaksepterte ytelsene til denne bestemmelsen som må være oppfylt, gjelder der gulvet i dusjnisen er nedsenket 10 mm (bokstav b) slik som i angjeldende sak. Kravet er da at fall til sluk i dusjens nedsenkede nedslagsfelt skal være på minimum 1:100. Badgulvet utenfor den nedsenkede dusjsonen kan være flatt.

Kravene i TEK17 kap. 13-15 er vist i figuren under.

TEK17 § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner



Nemnda viser også til rapporten fra en takstmann som skriver: "Det er målt høyde forskjell på 25 mm fra topp ferdig gulvnivå ved terskel til topp slukrist. Ingen synlig oppkant på membran. Rommet har nedsenket dusjnise 10 mm. Gulvet generelt utenfor dusjnisen er flatt, med mindre svanker utenfor dør til dusjnisen".

Etter nemndas syn har takstmannen feilaktig konkludert med at riktig preakseptert ytelse i TEK17 kap. 13-15 skal være "Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen". Riktig preakseptert ytelse skal være første ledd bokstav b) som er inntatt ovenfor.

Konklusjon: Entreprenøren får medhold i at forholdet ikke utgjør en mangel da fallforholdene på badgulvet tilfredsstiller krav i TEK 17 kap. 13-15 (2).

2.7 Krav om dagmulkt

2.7.1 Partens anførsler

Boligen ble overtatt den 31. mars 2023 som forbrukerne anfører er en dag for sent.

Forbrukerne krever derfor dagmulkt for en dag som utgjør kr 3 918 (0,75 promille av totalt vederlag). Varsl om dette kravet ble sendt til entreprenøren i e-post den 5. juli 2023. Her står det bla.: "Vi krever også erstatning fra dere for ulempen med utsetting av innflytting og konsekvensene det medførte oss".

Entreprenøren aviser kravet fordi det verken er dokumentert og berettiget eller fremsatt i tide.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Ifølge kontraktens pkt. 13.1 er:

"Entreprenørens frist til å ha eiendommen klar til overtagelse senest 2. kvartal 2023 under forutsetning av oppstart av byggearbeidene over bakken blir senest 2. kvartal 2022. Oppstartstidpunkt avhenger av offentlige myndigheters endelige godkjenning og omfanget av grunnarbeidene. En forskyving av oppstart av byggearbeidene til et senere kvartal i 2022 vil medføre en tilsvarende forskyvning for seneste tidspunkt for overtagelse."

Nemnda kan ikke se at det er avtalt overtagelse av boligen den 30. mars 2023 slik forbrukeren anfører. Da boligen ble overlevert den 31. mars 2023 er dette innenfor den avtalte fristen ("*senest 2. kvartal 2023*") i kontraktens pkt. 13.1.

Konklusjon: Det foreligger ingen forsinket overlevering og forbrukeren får ikke medhold i kravet om dagmulkt. Nemnda behøver derfor ikke å ta stilling til om kravet er fremsatt for sent.

2.8 Kostnader til flytting

2.8.1 Partenes anførsler

Som følge av utsatt overtagelse fikk forbruker kostnader i forbindelse med at flyttebyrået måtte mellomlagre flyttelasset, pluss frakt tur/retur. Forbruker hadde i den sammenheng dokumenterte ekstrakostnader pålydende kr 8 750, som kreves erstattet av entreprenøren.

Entreprenøren aviser kravet fordi det verken er dokumentert og berettiget eller fremsatt i tide.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Da forbrukerne ikke har fått medhold i at boligen er overlevert en dag for sent, får de heller ikke medhold i kravet om å få dekket kostnader til flytting.

2.9 Kostnader til takstmann

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukerne fremhever at det har vært nødvendig med flere takstrapporter for å avdekke mangler, utbedringskostnad, samt vurdere utbedringsmetode, jf. bustadoppføringslova § 35. Kostnadene til takstmenn som forbrukerne krever at entreprenøren dekker utgjør til sammen kr 48 718,75.

Entreprenøren aviser kravet fordi det verken er dokumentert og berettiget eller fremsatt i tide.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Når det gjelder utgifter som forbrukerne har pådratt seg i forbindelse med påvisning av en mangel, inneholder buofl § 32 fjerde ledd første punktum 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 utgifter til «*konstatering*» 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.

I forliggende sak er det denne problemstillingen som skal drøftes. Når det gjelder utgiftene til forbrukernes takstmenn finner nemnda at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er oppfylt når det gjelder de fleste av de forholdene takstmennene har undersøkt. Ut ifra en

rimelighetsbetraktning kommer nemnda forbrukeren får medhold i kravet. Entreprenøren skal derfor dekke utlegg til takstmenn med kr 48 718,25 inkludert merverdiavgift.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal dekke utlegg til takstmenn med kr 48 718,25 inkludert merverdiavgift.

2.10 Kostnader til advokat

2.10.1 Partens anførsler

Forbrukerne krever å få dekket kostnader til nødvendig juridisk bistand med kr 106 981,25 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren aviser kravet fordi det verken er dokumentert og berettiget eller fremsatt i tide.

2.10.2 Nemndas synspunkter

Når det gjelder kostnadene til juridisk bistand, viser nemnda til vedtektenes pkt. 1.3 der det er inntatt følgende bestemmelse: "*Boligtvistnemnda tilkjenner ikke dekning av partenes utgifter til advokatbistand.*" Forbrukeren får derfor ikke dekket kostnadene til juridisk bistand.

Konklusjon: Entreprenøren får medhold og skal ikke dekke forbrukernes utgifter til juridisk bistand.

2.11 Krav om erstatning for egen tidsbruk

2.11.1 Partenes anførsler

Forbrukerne har brukt et betydelig antall timer på å følge opp reklamasjonene over en periode på to år, samt rydding og flytting. Tidsforbruket er estimert til over 300 timer. Med en timepris på kr 375, utgjør kravet kr 112 500 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren aviser kravet fordi det verken er dokumentert og berettiget eller fremsatt i tide.

2.11.2 Nemndas synspunkter

Når det gjelder dekning av egen tid i forbindelse med reklamasjonsarbeidene er Boligtvistnemnda ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at slike kostnader, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukerne får derfor ikke dekket kostnader til egent arbeid.

Konklusjon: Entreprenøren får medhold og skal ikke dekke forbrukernes egne arbeidstimer.

2.12 Krav om renter på tilbakeholdt beløp

2.12.1 Partens anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren betaler kr 23 679,55 i renter over 19 måneder (mars 23–oktober 24 utregnet med en snittrente på 4,3%) som er knyttet til tilbakeholdt på kr 350 000 eksklusive merverdiavgift. Entreprenøren aviser kravet fordi det verken er dokumentert og berettiget eller fremsatt i tide.

2.12.2 Nemndas synspunkter.

Entreprenøren har ikke fått medhold i at forbrukerne skal frigi kr 350 000 eksklusive merverdiavgift som står på sperret konto hos eiendomsmegleren. I og med at beløpet er rettmessig tilbakeholdt, skal forbrukerne ha rentene av beløpet som opparbeides inntil beløpet frigis.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og skal ha rentene av kr 350 000 eksklusive merverdiavgift som opparbeides inntil beløpet frigis.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Entreprenøren får ikke medhold da det fortsatt gjenstår utbedring av malerarbeidene som ikke er fagmessig utført slik at de tilfredsstillers kvalitetsklasse K3.
- Hverken entreprenøren eller forbrukerne har mistet sine rettigheter knyttet til bla. retting av malerarbeidene. Forbrukerne skal derfor gi entreprenøren rett tilgang innen 1. februar 2026 slik at han innen 1. mars 2026 skal ha foretatt utbedring av gjenstående reklamerte forhold. Er ikke manglene utbedret innen 1. mars 2026, har entreprenøren tapt sin rett til utbedring, og forbrukeren har krav på prisavslag.
- Entreprenøren får ikke medhold og forbrukerne skal ikke frigi kr 350 000 eksklusive merverdiavgift som står på sperret konto hos eiendomsmegleren før arbeidene er utført.
- Entreprenøren får medhold i at forholdet ikke utgjør en mangel da fallforholdene på badgulvet tilfredsstillers krav i TEK 17 kap. 13-15 (2).
- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om dagmulkt. Nemnda behøver derfor ikke å ta stilling til om kravet er fremsatt for sent ett år og åtte måneder etter overtagelsen.
- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal dekke utlegg til takstmenn med kr 48 718,25 inkludert merverdiavgift.
- Entreprenøren får medhold og skal ikke dekke forbrukernes utgifter til juridisk bistand.
- Entreprenøren får medhold og skal ikke dekke forbrukernes egne arbeidstimer.
- Forbrukerne får medhold og skal ha rentene av kr 350 000 eksklusive merverdiavgift som opparbeides inntil beløpet frigis.