

Protokoll i sak 1527/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. mai 2025

Saken gjelder:

Krav om erstatning for teknisk bistand og advokatkostnader.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren i angjeldende klagesak er et sameie (heretter kalt forbrukeren) der styret inngir klagen på vegne av seksjonseierne. Det er som eksempel fremlagt «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*» - Byggblankett 3427 - for eierseksjon nr. 13, som partene inngikk i 2021. Avtalene gjelder kjøp av bolig på et område med rekkehus, eneboliger i kjede og boligblokker.

Under en fellesbefaring med entreprenøren i oktober 2021 reklamerte sameiet v/daværende styre over at tappepunkter for vann en rekke steder i sameiet leverte for lite vann (for dårlig vanntrykk). Det var da allerede reklamert også av enkelte seksjonseiere. I dialogen med mellom partene påpekte seksjonseier også en rekke mulige feilkilder, som det oppleves som at entreprenøren på dette tidspunktet ikke fulgte opp.

Etter fellesbefaringen i oktober 2021 gikk det etter forbrukerens oppfatning for lang tid før entreprenøren gjorde tilstrekkelig tiltak for å klarlegge årsaken til mangelen. Forbrukeren så seg derfor nødt til å engasjere juridisk bistand våren 2022.

Den 3. juni 2022 sendte forbrukerens advokat brev til entreprenøren der det ble fremsatt krav om kartlegging av årsak og krav om utbedring av manglene som er dårlig vanntrykk og dårlig drenering. Alternativt krever forbrukeren prisavslag.

Entreprenøren svarte den 23. juni 2022 at han ville følge opp med en rask kontroll av armaturer og eventuelt installere en trykkøkningspumpe. Entreprenøren påpeker også at han allerede den 24. november 2021, og lenge før brevet fra forbrukerens advokat, erkjente at det foreligger en mangel og hva mangelen består i. Entreprenøren bekreftet også at han vil benytte sin utbedringsrett og rette mangelen.

Kostnadene til rådgiver som forbrukeren krever dekket er fra senere tidsrom, og forbrukerens rådgiver har ikke påvist noe annet enn nettopp det som er beskrevet i entreprenørens brev den 23. juni 2022. Det er derfor ikke klarlagt noen annen mangel enn det som er klarlagt i entreprenørens brev.

Entreprenøren påpeker også at om lag 80 % av kostnadene som forbrukeren krever allerede er dekket av et forsikringsselskap. Det økonomisk tapet er derfor kun 20% av det fremsatte kravet. Det er heller ingen årsakssammenheng mellom noen del av et slikt tap og et eventuelt ansvarsgrunnlag. Det at forbrukeren velger å få andre til å føre ordet for seg er et valg han gjør, og selv må bære kostnadene med.

Forbrukerens advokat besvarte brevet den 5. juli 2022, der han imøtekom kontroll av armaturer, men hadde merknader til løsning som innbefattet trykkøkingspumpe.

Først den 16. september 2022 ble det gjennomført kontroll av armaturen, men dette ga ingen tilfredsstillende svar og var etter forbrukerens oppfatning unødvendige tester som ikke dokumenterte noe nytt i saken. Det samme gjelder entreprenørens bistand fra en sakkyndig som forbrukeren senere anfører var både mangelfull og ikke ga et fullgodt svar på reklamasjonen. Gjennom hele 2023 hadde forbrukeren med minimal bistand fra advokat, forsøkt å få entreprenøren til å gjennomføre tilstrekkelig kartlegging av årsaken til manglene. Først våren 2024 ble det klart at sanitæranlegget ikke har vært prosjektert. Avklaringen var blant annet foranlediget av at forbrukeren koblet inn en rådgiver som teknisk fagkyndig. Rådgiveren har i tillegg til å bidra til å avdekke manglende prosjektering også avdekket mulige feilkilder som årsak til den mangelfulle vannmengden som ble levert i boligene. Etter et møte mellom partene den 12. mars 2024, hvor også forbrukerens rådgiver deltok, påtok entreprenøren seg å (etter) prosjektere sanitæranlegget for de av boligene i sameiet som går over tre etasjer.

Den 18. april 2024 la entreprenøren fram prosjektering for boligene som går over tre etasjer. Det viste seg å være avvik mellom utførelsen og (etter) prosjektert løsning.

I møte den 22. april 2024 erkjente entreprenøren avviket og påtok seg å utbedre forholdet. Samtidig påtok entreprenøren seg å prosjektere løsningen for boligene som går over to etasjer. Utbedringene av boligene som går over tre etasjer er utført, og vannmengden som leveres er nå akseptabel.

I møtet den 22. april 2024 ba forbrukeren entreprenøren ta stilling til om han var villig til å dekke hans utlegg til juridisk og teknisk bistand knytte til prosessen. Entreprenøren ba da om en oppstilling av kostnadene som forbrukeren oversendte den 3. mai 2024.

Prosjektering av boligene over to etasjer som dokumenterte at disse var innenfor det akseptable, ble levert av entreprenøren den 16. mai 2024.

Den 19. juni 2024 påpekte imidlertid forbrukeren at det også var avvik mellom prosjektert og utført løsning for disse boligene. Samtidig purret forbrukeren igjen på en tilbakemelding i spørsmålet om dekning av kostnader til juridisk og teknisk bistand.

Den 26. juni 2024 bestred entreprenøren at det var grunnlag for krav om utbedring av boligene over to etasjer. Entreprenøren svarte også at han fortsatt ikke hadde tatt stilling til spørsmål om dekning av kostnader til juridisk og teknisk bistand. Samtidig ble det bekreftet at foreldelse for krav på dekning av disse kostnadene ble utsatt til 30. oktober 2024.

Etter ytterligere påtrykk fra forbrukeren i e-post den 28. juni 2024 bekreftet entreprenøren at han også ville utbedre toetasjesboligene slik at disse ville samsvare med (etter) prosjektert løsning **(61-62)**. Utbedringen av disse boligene ble startet i oktober 2024 og nemnda legger til grunn at dette arbeidet nå er ferdig.

I slutten av juni 2024 ble partene enige om å gjenoppta dialogen om dekning av kostnader til juridisk og teknisk bistand over sommeren. Etter noe dialog ble møtet avlyst, og partene avtalte å holde den videre dialogen skriftlig.

I e-post den 22. august 2024 fra entreprenøren til forbrukeren bekreftet entreprenøren at forbrukeren «*kan ha krav på*» å få dekket kostnader til sakkyndig og advokatutgifter.

Den 23. august 2024 sendte forbrukeren en oversikt til entreprenøren over totale krav knyttet til juridisk og teknisk bistand. Det ble i oversendelsen påpekt at den juridiske bistanden i noen, men svært begrenset grad, har omhandlet et forhold med drenering. Dette er ett forhold forbrukeren fortsatt mener utgjør en mangel, men hvor denne mangelen ikke er erkjent av entreprenøren. Forbrukerens krav om dekning av juridisk bistand er imidlertid redusert med kr. 26 000 inkl. mva. etter en grundig gjennomgang av timelistene og en skjønnsmessig reduksjon av poster som omhandler både drenering og sanitæranlegg. Oversikten viser at forbrukerne krever dekket kr. 258 449 for juridisk bistand, kr. 101 790 for teknisk bistand og kr. 40 000 for merarbeid i styret i 2023 og 2024. Totalt kr 400 239. Detaljerte underbilag er vedlagt klagen.

Uten at det har betydning for sakens realitet bemerker forbrukeren at deler av grunnlaget for avvisningen fra entreprenøren er angitt å være at forbrukeren får dekning for om lag 80 % av utgiftene gjennom forsikring. Ved frivillig utbetaling fra entreprenøren eller ved medhold i foreliggende sak, vil forbrukeren etter forsikringsvilkårene være pålagt å tilbakeføre 80 % av totalbeløpet til forsikringen. Uten full dekning vil forbrukeren være skadelidende for 20 % av de udekkede totalkostnadene. Forsikringsvilkårene og brev fra forsikringsselskapet bekrefter dette.

Den 9. september 2024 avviste entreprenøren forbrukerens krav (**s. 120**). Forbrukeren fremmet derfor saken for Boligtvistnemnda den 11. oktober 2024 med krav om erstatning for juridisk- og teknisk bistand samt egne kostnader. Totalt krav er kr 400 239 med tillegg av forsinkelsesrente.

Entreprenøren inngir tilsvaer den 21. januar 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer den 31. januar 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaer den 21. februar 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer den 3. mars 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaer den 9. april 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Forbrukeren i angjeldende sak er et sameie (heretter kalt forbrukeren) der styret inngir klagen på vegne av seksjonseierne. Avtalene som partene inngikk i 2021 - Byggblankett 3427 - gjelder kjøp av boliger på et område med rekkehus, eneboliger i kjede og boligblokker. Tvisten omfatter 15 av disse boligene.

Under en fellesbefaring med entreprenøren i oktober 2021 reklamerte sameiet over for dårlig vanntrykk en rekke steder i sameiet. Det var da allerede reklamert over samme forhold også av enkelte seksjonseiere.

Forbrukeren opplevde manglende oppfølging fra entreprenøren og forbrukerne søkte derfor juridisk bistand. Den 3. juni 2022 sendte forbrukerens advokat brev til entreprenøren der det ble fremsatt krav om kartlegging av årsak og krav om utbedring av manglene som det ble anført at var dårlig vanntrykk og dårlig drenering. Alternativt krevde forbrukeren prisavslag. Nemnda legger til grunn at tvisten som gjelder dårlig drenering er løst og skal derfor ikke nemndsbehandles.

Entreprenøren svarte den 23. juni 2022 at han ville følge opp med en rask kontroll av armaturer og eventuelt installere en trykkøkingspumpe. Entreprenøren påpeker også at han allerede den 24. november 2021 erkjente at forholdet utgjør en mangel og at han ville benytte sin utbedringsrett og foreta retting. Utredning av årsak og utbedring av mangelen tok svært lang tid og ble først utført våren 2024.

Twisten dreier seg om forbrukerens krav om å få dekket kostnader til juridisk- og teknisk bistand samt egne kostnader, som han mener har vært nødvendig for at entreprenøren (alt for sent) foretok retting.

Entreprenøren har avvist kravet fordi han allerede i november 2021 aksepterte at forholdet utgjør en mangel som han vil rette. Det foreligger derfor ikke grunnlag for å hevde at forbrukeren i ettertid måtte engasjere eksterne sakkyndige for å få entreprenøren til å anerkjenne eller konstatere mangelen. Det at forbrukeren velger å organisere seg på denne måten for oppfølging av sine egne saker medfører ikke at entreprenøren må dekke eventuelle kostnader som forbrukeren pådrar seg ved dette.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren klage for Boligtvistnemnda den 11. oktober 2024 med krav om erstatning for juridisk- og teknisk bistand, samt egne kostnader. Totalt krav er kr 400 239 med tillegg av forsinkelsesrente.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer høsten 2021 over for dårlig vanntrykk i flere av boligene i sameiet. Selv om entreprenøren allerede den 24. november 2021 erkjente at forholdet utgjør en mangel som han vil rette, ble det ikke foretatt retting før våren 2024. Forbrukeren anfører at tiden det tok fra mangelen ble konstatert til retting var utført, var altfor lang. Uten juridisk og teknisk bistand ville det ha tatt enda lengre tid og forbrukerne krever derfor at entreprenøren dekker disse kostnadene med tillegg av egne kostnader, som han mener har vært nødvendig for at entreprenøren (alt for sent) foretok retting.

Entreprenøren avviser kravet fordi han allerede den 24. november 2021 aksepterte at det foreligger en mangel som han sa han ville rette. Det foreligger derfor ikke grunnlag for å hevde at forbrukeren i ettertid måtte engasjere eksterne sakkyndige for å få entreprenøren til å anerkjenne eller konstatere mangelen. Det at forbrukeren velger å organisere seg på denne måten for oppfølging av sine egne saker medfører ikke at entreprenøren må dekke eventuelle kostnader som forbrukeren pådrar seg ved dette.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 11. oktober 2024 med krav om erstatning for juridisk- og teknisk bistand samt egne kostnader. Totalt krav er kr 400 239 med tillegg av forsinkelsesrente.

2.3 Nemndas synspunkter

Det er på det rene at entreprenøren under en befaring i en av boligene den 24. november 2021 erkjente at vanntrykket i armaturene var for dårlig ved samtidig bruk, og derfor utgjør en mangel. Selv om det ikke direkte fremkommer av teksten i møtereferatet, bekrefter entreprenøren i brev til forbrukernes advokat den 23. juni 2022, at forholdet utgjør en mangel. Entreprenøren beklaget samtidig at det har gått "*litt lang tid*", men at han fortsatt vil benytte sin rett til utbedring. Entreprenørens brev (den 23. juni 2022) var svar på brev fra forbrukerens advokat datert den 3. juni 2022 der det blir fremhevet at det var entreprenørens manglende vilje til retting og sene fremdrift som gjorde at forbrukeren våren 2022 så seg nødt til å engasjere juridisk og teknisk bistand. Spørsmålet nemnda først må ta stilling til er om entreprenøren har foretatt retting "*innen rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogeleg for entreprenøren å rette*", jf. buofl § 32 tredje ledd.

Riktig nok gikk det ca. ti måneder fra befaringen i november 2021 til entreprenøren foretok kontroll av armaturene i september 2022. Deretter gikk det ytterligere ca. 19 måneder før (etter) prosjekteringen av tappevannsanlegget ble gjennomført og utbedringen startet i april 2024. Etter nemndas oppfatning er dette klart for lang tid og entreprenøren er i all hovedsak å laste for dette. Det avgjørende er allikevel at forbrukeren ikke varslet entreprenøren om at han ville miste sin utbedringsrett på grunn av for sen fremdrift og at forbrukeren derfor ville kreve prisavslag, jf. buofl § 33 første ledd. Når forbrukeren ikke har krevd prisavslag, men i stedet har engasjert juridisk og teknisk bistand for å følge opp saken, er hovedregelen at slike kostnader til mangelskonstatering ikke dekkes av entreprenøren. Imidlertid kan det knytte seg noe tvil til hvor langt regelen om mangelskonstatering rekker. Nemnda viser til Simonsen, Avtaler om bygging og kjøp av ny bolig; Bustadoppføringslova, 2022, side 350 der det står:

"Ofte vil forbrukeren ikke bare få vurdert hva som er årsaken til de påberopte forholdene, men også hvorledes mangelen kan rettes, og sannsynlige kostnader forbundet med dette. Det må avgjøres konkret hvor nærliggende det var for forbrukeren å be om en slik omfattende undersøkelse. Dersom man skulle finne at konstateringsregelen i buofl § 32 fjerde ledd andre punktum er uanvendelig, kan det komme på tale å kreve erstatning etter buofl § 35."

Nemnda må derfor ta stilling til om forbrukerens kostnader til juridiske og tekniske bistand var nødvendig og oppfyller kravene til erstatning etter buofl § 35 for å konstatere mangelen.

Når det gjelder forbrukerens kostnader til teknisk bistand var disse etter nemndas syn, nødvendig for å avdekke mangelen. Entreprenøren har også utført retting i tråd med (etter) prosjekteringen av tappevannsanlegget. Nemnda kommer derfor til dette er kostnader til "*konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga*", jf. buofl § 32 fjerde ledd. Forbrukeren får derfor medhold i kravet om å få dekket kr 101 790 for teknisk bistand med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd fra 23. september 2024 til betaling skjer.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i kravet om dekning av utgifter til teknisk bistand med kr 101 790 med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd fra 23. september 2024 til betaling skjer.

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 medhold

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til juridisk bistand med kr 258 449.

Når det gjelder påståtte utgiftene til merarbeid i sameiets styre med kr 40 000, må disse etter nemndas oppfatning bæres av forbrukeren.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til merarbeid i sameiets styre med kr 40 000.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal dekke kostnader til teknisk bistand med kr 101 790 med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd fra 23. september 2024 til betaling skjer.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av kostnader til juridisk bistand med kr 258 449
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av egne utgifter med kr 40 000.