Protokoll i sak 1531/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 27. februar 2025

Saken gjelder: Krav om prisavslag pga. mangler ved innvendige malerarbeider.

---

1. Sakens faktiske sider

Partene har inngått avtale om oppføring av en enebolig under oppføring, men avtalen er ikke fremlagt for nemnda.

Før boligen var ferdig sendte forbrukeren en e-post til entreprenøren den 20. juni 2021 der han reklamerte over kvaliteten på innvendige malerarbeider. Entreprenøren bekrefter dagen etter at kvaliteten er for dårlig og at han derfor vil foreta utbedring. Etter flere mislykkede utbedringsforsøk i juni/juli 2021 utvekslet partene flere e-poster om kvaliteten på malerarbeidene uten at dette arbeidet ferdigstilles. Partene er også enige om at dersom man ikke kommer til enighet om hva som er god nok utførelse, skal det innhentes en uavhengig kontroll fra Malerlauget for å avgjøre kvaliteten på malerarbeidene.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 16. september 2021. I protokollen er det inntatt følgende tekst under avsnittet *"Tiltakshaver har for øvrig anført følgende som ikke uten videre ansees som berettiget reklamasjon"*: *"Malerleveransen står ikke til forventningene. Avtale om at det tas en runde når beboer har bodd seg inn. Arbeid som ikke er ihht. standard avtales eventuelt kompensert sum for utbedring direkte til tiltakshaver"*. Forbrukeren anfører at årsaken til at det ikke ble tilbakeholdt et beløp for angjeldende forhold, var at det ikke forelå noen kostnadsvurdering fra fagpersonell på det tidspunktet. For øvrig hadde forbrukeren tillit til at entreprenøren ville foreta retting slik han tidligere hadde bekreftet.

Forbrukeren anfører at entreprenøren ikke følger opp utbedringsarbeidene og heller ikke avtalen om alternativt å innrømme erstatning/kompensasjon i henhold til det som ble avtalt ved overtagelsen, og han etterlyser derfor svar fra entreprenøren. I slutten av februar 2022 gjentar imidlertid entreprenøren at han vil følge opp saken.
Ettårsbefaring ble gjennomført den 11. oktober 2022. I og med at utbedring av malerarbeidene fortsatt ikke er tilfredsstillende utført, foreslår entreprenøren at et nytt malerfirma skal foreta utbedringsarbeidene.

Den 28. oktober 2022 ble det avholdt en befaring i boligen der forbrukeren, entreprenøren og en representant for det nye malerfirmaet er til stede. Da forbrukeren ikke hører noe fra entreprenøren etter befaringen, purre han på svar den 18. desember 2022, hvoretter entreprenøren svarer den 31. januar 2023 at forbrukeren vil bli kontaktet av malerfirmaet for å avtale tid for utbedring samt at arbeidet skal faktureres entreprenøren. Da malerfirmaet ikke tar kontakt med forbrukeren, purrer forbrukaren entreprenøren den 20. februar 2023, men først i slutten av april 2023 bekrefter forbrukeren ovenfor entreprenøren at malerfirmaet nå starter utbedringsarbeidene.

Utbedringsarbeidene tar mer tid og er mer omfattende enn entreprenøren har forutsatt og den 16. august 2023 skriver han i en e-post til forbrukeren:

> *"Da har jeg hatt en gjennomgang med malerfirmaet. Har jo forstått at dette ble mer omfattende jobb enn først antatt. Jeg har imidlertid nå bedt malerfirmaet om å avtale tidspunkt med deg for sluttføring av det som gjenstår så får vi saken ut av verden……."*

Høsten og vinteren 2023 utveksler partene flere e-poster og SMS-meldinger uten å komme til enighet om omfanget av og om kvaliteten på utbedringsarbeidene er bra nok. Malerlauget gir også beskjed om at de ikke ønsker å utføre befaring og skrive en rapport i denne saken fordi det er for lenge siden huset sto ferdig til at de kan gjøre en rettmessig vurdering. Entreprenøren foreslår da å bruke malermesteren som eier malerfirmaet som har utført utbedringsarbeidene, til en befaring av alle rom tilsvarende det malerlauget ville ha gjort. Denne malermesteren har tidligere deltatt i slike befaringer og kan lage en rapport tilsvarende det Malerlauget ville ha gjort. Dette forlaget ble akseptert av forbrukeren.

Befaringen ble gjennomført den 14. desember 2023 etter at malerfirmaet hadde utført utbedring i to rom i 2. etg. Forbrukerne fremhever at han etter flere purringer, først fikk rapporten den 15. mars 2024. Malermesteren legger i sin vurdering til grunn at malerarbeidene skal tilfredsstille kvalitetsklasse K3 i NS3420-T15. I rapporten konkluderer han bla. med at setningsskader og skruer som kommer ut av gipsplatene ikke er mangel ved malerarbeidene og etter hans oppfatning, er mye *"flisespikkeri"* (bruk av akryl malerfug, skjøte som bare er synlige i slepelys, vekselvis bruk av pensel og rulle på samme felt). Utbedring av himlingen på badet er beskrevet som *"prøv å vaske baderomstaket for å se om det hjelper"*. Malermesteren påpeker imidlertid at deler av malerarbeidene ikke er *"som forventet"* i en ny bolig, derfor må enkelte vegger og tak sparkles, slipes og helmales. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Inkludert nødvendig tildekking, anslår malermesteren at utbedringsarbeidet vil ta ca. to uker for to mann (ca. 150 timer).

Etter at forbrukeren har mottatt rapporten ble det avholdt et møte hos entreprenøren den 22. mars 2024. Rapporten ble gjennomgått og partene var enige om at det mest fornuftige ville være å bli enige om en erstatningssum for å bli ferdige med saken fremfor å foreta resterende utbedring. Avstanden mellom partene var imidlertid for stor og det ble derfor ikke enighet om en erstatningssum. Deretter utvekslet partene flere e-poster våren 2024 men kom heller ikke til da enighet.

I og med at partene ikke klarte å bli enige om en erstatningssum, skriver entreprenøren den 17. april 2024 i en e-post til forbrukeren at eneste løsning slik de ser det nå, er at malerfirmaet som opprinnelig utførte malerarbeidene, kommer på (en ny) befaring og deretter utbedrer de eventuelle avvik de avdekker i de rommene som ikke er utbedret. Utover dette anser entreprenøren arbeidet som levert iht. det som er bestilt og beskrevet. Kravet om erstatning avvises.

Forbrukeren svarer den 25. april 2024 at han er skeptisk til denne løsningen og fastholder at en erstatningssum basert på det timetallet som malermesteren har anslått i sin rapport er den beste løsningen. Forbrukeren forslår at entreprenøren betaler kr 150 000 i erstatning, men entreprenøren avviser kravet.

Sommeren og høsten 2024 utveksler partene flere e-poster uten å komme til enighet hverken om det skal gjennomføres en ny befaring og etterfølgende utbedring slik entreprenøren nå krever, eller om det skal utbetales en erstatningssum slik forbrukeren krever.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemda den 18. oktober 2024 med krav om erstatning på kr 150 000.

Entreprenøren inngir tilsvar den 22. november 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 1. desember 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren bekrefter den 6. desember 2024 at saken er fullt ut opplyst.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Avtalen som partene har inngått om oppføring av en enebolig er ikke fremlagt for nemnda, men det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder.

Før boligen ble overtatt den 19. september 2021 reklamerer forbrukeren over mangler ved innvendige malerarbeider. Entreprenøren bekrefter at kvaliteten er for dårlig og at han vil foreta utbedring.

Entreprenørens underentreprenør gjør flere mislykkede forsøk på utbedring og entreprenøren foreslår derfor at utbedringsarbeidet skal utføres av et nytt malerfirma som entreprenøren engasjerer. Entreprenøren erkjenner at utbedringsarbeidet tar mer tid og er mer omfattende enn forutsatt. Partene ble derfor enige om at det mest fornuftige ville være å komme frem til en erstatningssum for å bli ferdige med saken. Det ble også utarbeidet en rapport der en malermester anslår at nødvendig arbeid med gjenstående utbedring vil ta ca. to uker for to mann (ca. 150 timer).

Entreprenøren endrer imidlertid standpunkt og vil nå at underentreprenøren utbedrer eventuelle gjenstående mangler i de rommene som ikke er utbedret (to rom i 2. etg. er tilfredsstillende utbedret av det andre malerfirmaet). Utover dette anser entreprenøren arbeidet som levert iht. det som er bestilt og beskrevet. Kravet om erstatning avvises.

Forbrukeren aksepterer ikke denne løsningen fordi entreprenøren nå har misbrukt sin utbedringsrett, og foreslår at entreprenøren betaler en erstatningssum på kr 150 000 som er basert på det timetallet som malermesteren har anslått i sin rapport. Entreprenøren avviser dette kravet og partene kommer ikke til enighet. Forbrukeren sender derfor klage til Boligtvistnemda den 18. oktober 2024 med krav erstatning på kr 150 000.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer over mangler ved innvendige malerarbeider og krever utbedring første gang den 20. juni 2021. Reklamasjonen og kravet om utbedring gjentas ved overtagelsesforretningen den 19. september 2021 og ved flere senere anledninger. Entreprenøren erkjenner at kvaliteten er for dårlig og vil foreta utbedring. Etter at (maler) underentreprenøren har foretatt flere mislykkede utbedringsforsøk foreslår entreprenøren i oktober 2022 å benytte et nytt malerfirma til å utføre utbedringsarbeidene. Først i slutten av april 2023 bekrefter forbrukeren at utbedringsarbeidene har startet.

Parten ble tidligere enig om at en uhildet tredjepart skulle vurdere kvaliteten på malerarbeidene og forbrukeren viser i den forbindelse til rapporten fra en malermester som

bla. konkluderer med at deler av malerarbeidene ikke er *"som forventet"* i en ny bolig. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Inkludert nødvendig tildekking, anslår malermesteren at dette arbeidet vil ta ca. to uker for to mann (ca. 150 timer).

Partene var på et tidspunkt enige om at kompensasjon kunne være en bedre løsning enn at resterende utbedringsarbeider skulle utføres, men partene ble ikke enig om størrelsen på erstatningsbeløpet. Entreprenøren krevde deretter at (maler) underentreprenøren på nytt skulle foreta en ny befaring og rette gjenstående mangler. Denne løsningen aksepterte ikke forbrukeren som anfører at entreprenøren har tapt sin utbedringsrett og ha fastholder derfor kravet om erstatning. Entreprenøren på sin side anfører at han er nektet rettettilgang og avviser kravet om erstatning.

2.3 Nemndas synspunkter
Nemnda vil først fremheve at malerarbeidene inngå i entreprenørens leveranse.

Forbrukeren reklamerer tre måneder før overtagelsen som var i september 2021, over mangler ved malerarbeidene. Entreprenøren gjør flere mislykkede forsøk på utbedring og benytter deretter et annet malerfirma til utbedringsarbeidet. Disse arbeidene starter først i slutten av april 2023. Utbedringsarbeidet avsluttes ikke og entreprenøren avviser forbrukerens krav om erstatning. Isteden krever han at (maler) underentreprenøren skal utføre resterende utbedring, Forbrukeren avviser dette kravet og fremhever at entreprenøren har gjort flere mislykkede utbedringsforsøk og utbedringsarbeidet har tatt alt for lang tid. Entreprenøren har derfor tapt sin utbedringsrett og forbrukeren krever kr 150 000 i erstatning. Entreprenøren krever fortsatt rettetilgang og avviser kravet om erstatning.

Nemnda vil først ta stilling til hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse. Dette spørsmålet 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. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side».*

Nemnda legger til grunn at utbedringsarbeidene som er gjort i loftstue og kontor i 2. etg. er akseptert av forbrukeren. Tviste dreier seg om mangler ved malerarbeidene i de øvrige rom i eneboligen.

Slik nemnda forstår det har entreprenøren akseptert å gjøre utbedringer i tråd med det en malermester har påpekt i sin rapport fra mars 2024 samt eventuelle mangler som blir påvist ved en senere befaring som entreprenøren ønsker å gjennomføre.

Nemnda viser til malermesterens rapport der det står: *"Setningsskader og skruer som kommer ut av gipsplatene er ikke er mangel ved malerarbeidene"*. Mye er *"flisespikkeri"* (bruk av akryl malerfug, skjøte som bare er synlige i slepelys, vekselvis bruk av pensel og rulle på samme felt). Utbedring av himlingen på badet er beskrevet som *"prøv å vaske baderomstaket for å se om det hjelper"*. Malermesteren påpeker imidlertid at deler av malerarbeidene ikke er *"som forventet"* i en ny bolig, derfor må enkelte vegger og tak sparkles, slipes og helmales. Inkludert nødvendig tildekking, anslår malermesteren at utbedringsarbeidet vil ta ca. to uker for to mann (ca. 150 timer).

I tillegg til rapporten har nemnda gjennomgått den fotodokumentasjon som er fremlagt og kommer til at malerarbeidene ikke er utført på *"fagleg godt vis"*, jf. buofl § 7. Dette gjelder

også setningsskader og skruer som kommer ut av gipsplatene. Det foreligger derfor en mangel som entreprenøren skal rette, jf. buofl § 32.

Entreprenøren har erkjent at det er mangler ved malerarbeidene og han har gjort flere forsøk på utbedring som han selv bekrefter ikke har vært vellykket. Derfor foreslo han og benyttet et nytt malerfirma til dette arbeidet. Dette firmaet avslutte ikke utbedringsarbeidet fordi arbeidet var mer omfattende enn entreprenøren hadde forutsatt. Forslaget om erstatning fremfor resterende utbedring ble heller ikke fulgt opp slik som intensjonen var. Ref. teksten i overtagelsesprotokollen der det står "*Arbeid som ikke er ihht. standard avtales eventuelt kompensert sum for utbedring direkte til tiltakshaver"*. Nemnda vil også påpeke at det har tatt svær (og unødvendig) lang tid før utbedringsarbeidene startet.

Videre vil nemnda påpeke at forslaget om å benytte den opprinnelige (maler) underentreprenøren til å utføre resterende utbedringsarbeid er et urimelig krav som ikke kan føre frem.

Etter nemndas syn er det åpenbart at entreprenøren har tapt sin utbedringsrett og forbrukeren har derfor krav på prisavslag som skal utmåles etter buofl § 33 andre ledd der det står *"Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta."*

Nemnd viser til malermesterens vurdering som anslår at utbedringsarbeidet inkludert nødvendig tildekking, vil ta ca. to uker for to mann (ca. 150 timer). Nemnda legger til grunn en gjennomsnittlig timepris på kr 750 som gir arbeidskostnader på kr 112 500. I tillegg kommer materialer og tildekking som skjønnsmessig settes til kr 25 000. Entreprenøren skal derfor innrømme et prisavslag på kr 137 500

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal to uker etter at denne avgjørelsen er meddelt partene, betale en erstatning på kr 137 500.