

## Protokoll i sak 1532/2024

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 14. august 2025

**Saken gjelder:** Reklamasjon på innvendig lister og utføring.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 12. april 2021 to avtaler, begge «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul» - Byggblankett 3429B som gjelder oppføring av to eneboliger type «Tuva».

Vederlaget er i kontraktens pkt. 7.1 avtalt til kr 2 654 500 inkludert merverdiavgift. Totalt kr 5 309 000 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg B til kontraktene er en leveransebeskrivelse der det på side 6 og side 13 står "*Slett listverk behandlet fra fabrikk vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overganger til vegg, tak og gulv inngår ikke i ABChus sin leveranse*".

Forbrukeren var opptatt av lister og utføring i boligen og fikk på kontraktsmøte bekreftet av entreprenøren at disse ville bli levert i trelast og behandlet med maling som har samme glans og farge som vinduene. Entreprenøren henviste også til et visningshus som forbrukerne besøkte den 26. februar 2022. I dette huset ble det levert utføring og listverk i trelast (ikke MDF). Forbrukerne tok bilde av listverket som ble benyttet og fremlegger dette som dokumentasjon.

Før overtagelsen ble forbrukerne oppmerksom på at listverk og utføring i boligen var MDF kvalitet med høyglans overflate og ikke i trelast med matt overflate (slik som vindus- og dørkarmer) og tok dette opp med byggelederen. Han bekreftet at entreprenøren som hovedregel kun benyttet listverk og utføring i trelast, men i og med at forbrukerne hadde kjøpt et "*lavkostnads hus*" ble det benyttet listverk og utføring av MDF kvalitet med høyglans overflate. Resterende materialer i MDF kvalitet ville derfor bli kastet da "*det er noe de normalt ikke bruker*".

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 17. juni 2022. Forbrukerne reklamerte da fordi listverk og utføring var av MDF kvalitet med høyglans overflate og ikke i trelast med matt overflate (slik som vindus- og dørkarmer) slik som avtalt, men entreprenøren nektet å registrere dette som en mangel i overtagelsesprotokollen.

Den 2. september 2022 sender forbrukerne en e-post til entreprenøren der de gjentar reklamasjonen og kravet om at listverk og utføring i MDF kvalitet med høyglans overflate byttes til trelast.

Den 6. september 2022 avviser entreprenøren forbrukernes krav og viser til leveransebeskrivelsen der det kun står at det leveres "*slett listverk*". Entreprenøren viser også til en avtale med en av sine kontraktspartnere (Englekoret Utvikling) der det er avtalt at listverk og utføring i entreprenørens prosjekter skal leveres i MDF kvalitet med høyglans overflate.

Partene utveksler høsten 2022 flere e-poster der anførsler og krav gjentas.

Da entreprenøren ikke har foretatt retting slik forbrukerne krever, gjentas reklamasjonen i forbindelse med ettårsbefaringen den 19. juni 2023.

Forbrukernes takstmann som deltok på befaringen, har i en e-post til entreprenøren den 8. september 2023 påpekt at listverk og utføring som er levert i boligen utgjør en mangel. Kostnadene ved utskifting har han kalkulert til kr 107 795.

Etterfølgende e -postkorrespondanse mellom partene høsten 2023 fører ikke til enighet.

Da entreprenøren fortsatt ikke etter ca. 10 måneder, har byttet listverk og utføring gjentar forbrukerne reklamasjonen og kravet nok en gang den 7. juli 2024. I tillegg til erstatning på kr 107 800 krever forbrukeren at entreprenøren tilbakebetaler kr 17 571 som er indeksregulering av kr 107 800.

Entreprenøren fastholder at forholdet ikke utgjør en mangel og avviser igjen forbrukernes krav.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne sender klage til Boligtvistnemnda den 27. oktober 2024 med krav om at entreprenøren betaler erstatning på kr  $(107\,795 + 17\,571) =$  kr 125 366.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 9. januar 2025. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 26. mars 2025. Deres anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 12. april 2021 2020 inngår to avtaler, begge - Byggblankett 3429B som gjelder oppføring av to eneboliger type «Tuva».

Vedlegg B til kontraktene er en leveransebeskrivelse der det på side 6 og side 13 står "*Slett listverk behandlet fra fabrikk vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overganger til vegg, tak og gulv inngår ikke i ABChus sin leveranse*".

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 17. juni 2022. Forbrukerne reklamerte da fordi listverk og utføring var av MDF kvalitet med høyglans overflate og ikke i trelast med matt overflate (slik som vindus- og dørkarmer) som avtalt, men entreprenøren nektet å registrere dette som en mangel i overtagelsesprotokollen.

Twisten dreier seg om listverk og utføring som er levert i MDF materiale med høyglans overflate og ikke i trelast med matt overflate (slik som vindus- og dørkarmer), utgjør en mangel ved entreprenørens leveranse.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne sender klage til Boligtvistnemnda den 27. oktober 2024 med krav om at entreprenøren betaler erstatning for utskifting av listverket på kr 107 795 og tilbakebetaler prisstigningen på dette beløpet som utgjør kr 17 571. Totalt krav er da kr 125 366.

## 2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne reklamerer og krever utskifting av listverk og utføring som er levert i MDF materiale med høyglans overflate og ikke i trelast med matt overflate slik som vindus- og dørkarmer. Alternativt krever de prisavslag.

Entreprenøren har avvist kravet da leveransebeskrivelsen på side 6 og side 13 oppgir: *"Slett listverk behandlet fra fabrikk vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overganger til vegg, tak og gulv inngår ikke i ABChus sin leveranse"*. Det er ikke eksplisitt sagt at listverk og utføring skal leveres i trelast og foreligger derfor ingen mangel.

## 2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever prisavslag alternativt utskifting av listverk og utføring som er levert i MDF materiale med høyglans overflate. Etter forbrukernes oppfatning skal listverk og utføring være i trelast med matt overflate slik som vindus- og dørkarmer. Entreprenøren har avvist kravet da forholdet ikke utgjør en mangel.

Hvorvidt forholdet utgjør en mangel må avgjøres på bakgrunn av bestemmelsene i buofl § 25 som bla. sier 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»*. Det er særlig regelen i buofl § 7 om at *"arbeidet skal være utført på fagleg godt vis"* som er av interesse.

Så vidt nemnda kjenner til finnes det ingen bransjestandard som beskriver at listverk og utføring skal være av samme materiale, ha samme overflatebehandling og glans som dør- og vinduskarmer.

Når det gjelder MDF (Medium Density Fiberboard), er det en komposittplate laget av finfibermateriale bundet med lim og presset til faste plater. Det er jevnt, glatt og har en jevn overflate. Trelast (for eksempel furu, gran) er naturlig trevirke, som kan variere i kvalitet, farge og struktur.

De to materialene har tilnærmet samme kvalitet og egenskaper. MDF-listverk har en jevn overflate, er lett å sage og male, ideelt for innendørs listverk, da det er mindre utsatt for sprekker og vridning. Listverk av trelast kan ha naturlige knuter, variasjoner i farge og struktur, og kan være mer utsatt for sprekkdannelse eller vridning hvis det ikke er av høy kvalitet eller riktig behandlet.

Nemnda vil fremheve at leveransebeskrivelsen ikke sier noe om hvilke materiale utføring og listverk skal ha. Det oppgis bare at *"Slett listverk behandlet fra fabrikk vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overganger til vegg, tak og gulv inngår ikke i ABChus sin leveranse"*.

Nemnda vil også bemerke at forbrukernes anførsler om at entreprenøren på kontraktsmøte bekreftet at listverk og utføring var i trelast med matt overflate slik som dør- og vinduskarmene, ikke er dokumentert. Så vidt nemnda kan se, har ikke entreprenøren bekreftet at dette ble sagt. Derfor står påstand mot påstand og det er ikke sannsynliggjort konkrete forhold som gjør at den ene påstanden er mer sannsynlig enn den andre. Dermed er nemnda henvis til å benytte risikobetraktninger for å avgjøre spørsmålet. Forbrukeren er den nærmeste til å bevise at listverk og utføring skulle vært levert i trelast med matt overflate. Da denne bevisbyrden ikke er oppfylt, får ikke forbrukeren medhold.

Selv om forbrukerne etter entreprenørens anbefaling, besøkte et visningshus der de så at det var benyttet listverk av trelast, ble ikke listverk og utføring nærmere spesifisert i kontrakten med bilag.

Riktig nok er entreprenøren er den profesjonelle part, men etter nemndas syn hadde forbrukerne et selvstendig ansvar for å avklare denne uklarheten før avtalen ble inngått. Forbrukerne skulle derfor ha sørget for at kontrakten med bilag ble endret slik at det ikke var tvil om at listverket skulle leveres i trelast med matt overflate. Dette ble imidlertid ikke gjort og nemnda kommer derfor til at listverk og utføring i boligen svarer til de opplysninger som er gitt i samband med avtaleinngåelsen eller markedsføringen. Det foreligger derfor ingen mangel.

### **3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:**

- Forbrukerne får ikke medhold.