

Protokoll i sak 1536/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. mai 2025

Saken gjelder: Krav om prisavslag og erstatning pga. bygningsmessige feil og mangler.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne inngår den 20. april 2024 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da et modulhus type «Eva» som er en «standard husleveranse» i henhold til entreprenørens leveransebeskrivelse og tegninger som er vedlegg til kontrakten. Boligen skal oppføres i henhold til krav i TEK17.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 2 685 795 inkludert merverdiavgift.

Forbrukeren har bestilt endringsarbeider og leveranser utover standardleveransen som er inkludert i vederlaget med kr 47 795.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 25. mars 2023, men forbrukerne flytte ikke inn fordi boligen hadde flere feil og mangler. De ble derfor nødt til å leie seg et midlertidig bosted. På overtagelsesforretningen var entreprenøren representert med to personer som ikke er norskspråklige. Forbrukernes morsmål er samisk, og kommunikasjonen ble derfor vanskelig. I tillegg ga entreprenørepresentantene uttrykk for at de hadde dårlig tid fordi de skulle rekke et annet oppdrag. Dette føret til at boligen ikke gjennomgått tilstrekkelig.

Etter ca. to uker reklamerte forbrukerne den 4. og den 12. april 2024 over ytterligere noen forhold som de de har oppdaget.

Entreprenøren bekrefter at vil utbedre noen av manglene, men ber i tillegg om mer informasjon. Da retting ikke blir utført, kontakter forbrukerne en takstmann som gjennomgår boligen den 16. mai 2024. Han konkluderer i sin rapport med:

"Det er utført slett håndverksmessige arbeider på boligen. Med manglende spikerslag 1 himlingen for taklister og plateender. Stort sett alle gulv med buling i plateskjøter. Flere rom med plater som har større eller mindre retningsavvik. Bad med retningsavvik på plater, stor åpning mellom gerikt og dørkarm. Mangelfull isolering og diffusjonstetting på 2 stk. vinduer stue. Hvis dette er tilfelle på alle vinduene, må listverk demonteres, isolering og tetting foretas. For å hindre fugler og andre mindre dyr tilgang er det påvist mangelfull tetting ved takfot, samt overgang rattekaske og takoverbygget."

Retting av manglene er kalkulert til kr 133 409 inkludert merverdiavgift.

På grunn av den vanskelige situasjonen som nå har oppstått kontakter forbrukerne en advokat som den 31. mai og den 14. juni 2024 skriver brev til entreprenøren der kravet om utbedring av manglene gjentas, subsidiært krever forbrukerne prisavslag og erstatning.

Den 27. juni 2024 svarer entreprenøren at han aksepterer retting av noen av manglene i rapporten evt. gir prisavslag. Han avviser andre mangler samtidig ber han om ytterligere dokumentasjon.

Den 5. juli 2024 sender entreprenøren nok et brev til forbrukerne med henvisning til deres brev datert den 31. mai og den 14. juni 2024, som han først mottok den 1. juli 2024. Entreprenøren fastholder at enkelte mangler skal avvises da de ikke utgjør mangler. Videre påpeker entreprenøren at enkelte forhold er for sent reklamert og at det ikke er benyttet riktig målemetode ved avviksregistreringen.

Entreprenørens anførsel om uriktig målemetode blir imøtegått av takstmannen i et notat til forbrukerne den 24. september 2024.

Partene kommer ikke til enighet og den 27. november 2024 fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda med krav om prisavslag og erstatning på totalt kr 161 957.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 5. januar 2025. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 14. februar 2025. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3425, som partene inngår den 20. april 2023. Forbrukerne kjøper da et modulhus type «Eva» som er en «*standard husleveranse*» i henhold til entreprenørens leveransebeskrivelse og tegninger som er vedlegg til kontrakten. Boligen skal oppføres i henhold til krav i TEK17.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 25. mars 2023, men forbrukerne flyttet ikke inn fordi boligen hadde flere feil og mangler.

Twisten har oppstått som følge av entreprenørens avvisning og manglende vilje til å foreta retting av feil og mangler som forbrukerne har reklamert over etter overtagelsen. Forbrukerne anfører også at de i forbindelse med overtagelsen opplevde språkproblemer og stort tidspress fra entreprenøren.

På grunn av den fastlåste situasjonen som har oppstått kontakter forbrukerne både en takstmann og en advokat som bistår dem i tvisten. Takstmannen utarbeider en rapport i mai 2024 hvor det dokumenteres feil og mangler ved boligen. Takstmannen skriver bla. at det er *"utført slett håndverksmessig arbeid på boligen"*.

I april 2025 befærer takstmannen boligen på nytt og registrerer da at *"Dybden på spiker inn i kledningen varierer fra 0 – 5 mm. Den bygningsmessige estetikken vurderes som ikke tilfredsstillende med ulike og stygge spikerhull og små skader i ytterpanelet"*. Takstmannen anslår at ca. 15% av spikrene er slått lengre inn i kledning enn 2 mm. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren retter noen forhold, men avviser de fleste av manglene enten fordi det etter hans oppfatning, ikke utgjør mangler eller fordi det er reklamert for sent. Han anfører også at forbrukerens takstmann har benytte feil målemetode ved avviksregistreringen.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 27. november 2024 med krav om prisavslag og erstatning på totalt kr 161 957. Kravet er endret i forbrukernes siste prosesskriv den 14. februar 2025 til at de nå krever prisavslag på kr 53 904 og erstatning på kr 63 237. Totalt kr 117 141. I tillegg krever forbrukeren forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Etter at klage ble sendt til Boligtvistnemnda har entreprenøren akseptert og enten utbedret eller gitt prisavslag for de aller fleste manglene slik at nemnda nå skal ta stilling til følgende fire forhold:

1. Spikerhoder på utvendig panel er slått for dypt inn i treverket
2. Manglende mønebånd og fuglebånd v/raft
3. Forbrukerens utgifter til takstmann, juridisk bistand, leiebolig og bilgodtgjørelse
4. Forbrukerens krav om forsinkelsesrente

2.2 Spikerhoder er slått for dypt inn i utvendig panel

2.2.1 Partenes anførsler

Etter at en takstmann i mai 2024 påpekte at spikerhodene er slått for dypt inn i utvendig panel, reklamerte forbrukeren den 31. mai 2024 og krever retting alternativt prisavslag.

Entreprenøren avviser kravet fordi det er reklamert for sent. Etter entreprenørens oppfatning ble reklamasjonen fremsatt den 1. juli 2024. For øvrig er det ikke tilstrekkelig dokumentert at forholdet utgjør en mangel.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker kostnadene på kr 24 750 med utbedring av spikerhoder som er slått for dypt inn i utvendig panel. Entreprenøren har avvist kravet da det er for sent reklamert og det er heller ikke dokumentert at forholdet utgjør en mangel.

a) For sent reklamert

Nemnda vil først ta stilling til entreprenørens anførsel om at forbrukerne burde ha reklamert ved overtagelsen, hvilket innebærer at reklamasjonen skulle vært fremsatt «så snart råd er», jf. buofl §30 (2). Normalt er dette innen få dager etter overtagelsen, se NOU 1992: 9 side 77 høyre spalte. Bakgrunnen for regelen er at en overtakelsesforretning er en særlig oppfordring for forbrukeren til å se etter mangler. Etter nemndas syn kan det ikke forventes at forbrukerne oppdager og deretter reklamerer over et slikt forhold som her er omtvistet «så snart råd er». Forbrukernes oppmerksomhet ved overtagelsen er rettet mot selve objektet (boligen). Det kan derfor ikke forventes av forbrukerne at de oppdager at spikerhodene er slått for dypt inn i utvendig panel før de ble gjort oppmerksom på dette av en takstmann i mai 2024. Nemnda kommer derfor til at det riktige må være å ta stilling til om forbrukeren har reklamert «innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget», jf. buofl § 30 (1). I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid

til å områ seg», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Det er på det rene at forbrukerne reklamerte første gang den 31. mai 2024, men entreprenøren mottok brevet ført den 1. juli 2024. Uansett er det mindre enn tre måneder etter at forholdet ble oppdaget. Entreprenøren får derfor ikke medhold da forbrukeren har reklamert *«innen rimelig tid»*.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold i at det er reklamert for sent.

b) Mangelsvurderingen

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.

Nemnda viser først til takstrapporten med fotodokumentasjon fra mai 2024 som henviser til Byggdetaljblad 542.101. I rapporten står det: *"Utvendig panel med skader, sprekker samt spikring for langt inn"*. Foto er vedlagt som dokumentasjon. Takstmannen har kalkulert utbedring ved å benytte akryl fugemasse i 1 700spikerhull til kr 24 750 inkludert merverdiavgif.

I april 2025 befarer takstmannen boligen på nytt og foretar en mer detaljert observasjon av ytterkledningen. Han registrerer da at *"Dybden på spiker inn i kledningen varierer fra 0 – 5 mm. Den bygningsmessige estetikken vurderes som ikke tilfredsstillende med ulike og stygge spikerhull og små skader i ytterpanelet"*. Takstmannen anslår at ca. 15% av spikrene er slått lengre inn i kledning enn 2 mm. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Entreprenøren erkjenner ikke at forholdet utgjør en mangel, men har ikke fremlagt noen måling eller dokumentasjon som underbygger hans syn. Han fremhever at kledningen er maskinspikret på fabrikk. Ytterveggene består av 14 ulike elementer produsert på ulike tidspunkter og det er ikke sannsynlig at 1700 spiker er slått for langt inn i kledningen.

Så vidt nemnda kan se oppgir ikke teknisk forskrift noen direkte krav som er relevante. Derfor er det naturlig å se hvilke anbefalinger Byggdetaljbladene gir om denne problemstillingen. I Byggdetaljblad 542.101, pkt. 72 står det: *"Innslagsdybde for festemidler står det: Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten, se fig. 72. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. Dypere innslag enn 2 mm bør ikke forekomme."*

Basert på anbefalingen i Byggdetaljblad 542.101, takstmannens vurderinger og den fotodokumentasjon som er fremlagt kommer nemnda til at forholdet utgjør en mangel. Da entreprenøren har avvist retting, har forbrukeren krav på prisavslag, jf. buofl § 33 andre ledd.

Takstmannen oppgir først at det dreier seg om 1 700 spiker som er slått lengre inn i kledningen enn 2 mm og senere oppgir han antallet til ca. 15 % av alle spikrene. Entreprenøren har opplyst, men ikke dokumentert, at det er ca. 4 000 spiker i ytterkledningen på forbrukernes bolig. 15 % utgjør da 600 spiker som er slått lengre inn i kledningen enn 2 mm. Nemnda er kjent med at det anslagsvis benyttes det 4 000 – 7 000 spiker i ytterkledningen på en enetasjes enebolig. Basert på takstmannens siste rapport legger nemnda

til grunn at det i denne saken dreier seg om ca. 15 % av ca. 5 500 spiker som er slått lengre inn i kledningen enn 2 mm. Dvs. ca. 800 – 850 spiker. Takstmannen har anslått kostnadene til utbedring ved å fylle 1 700 spikerhull med akryl, til 24 timer à kr 825 pluss merverdiavgift, totalt kr 24 750. Dette overslaget er basert på dobbelt så mange spikerhull og er for høyt. Riktig prisavslag skal være $\text{kr } (24\,750/1700 \times 825) = \text{kr } 12\,000$ inkludert merverdiavgift.

Konklusjon: Forbrukeren får delvis medhold og entreprenøren skal dekke forbrukerens kostnader med kr 12 000 inkludert merverdiavgift til utbedring av spiker som er slått for langt inn i ytterkledningen.

2.3 Manglende mønebånd og fuglebånd ved raft

2.3.1 Partenes anførsler

Etter at en takstmann i mai 2024 påpekte at det ikke er montert mønebånd/beslag og fuglebånd ved raft, reklamerte forbrukerne den 31. mai 2024 og krever retting alternativt prisavslag.

Entreprenøren avviser kravet fordi det er reklamert for sent. Etter entreprenørens oppfatning ble reklamasjonen fremsatt den 1. juli 2024. For øvrig utgjør ikke manglende fuglebånd ved raft noen mangel og mønebånd er montert.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker kostnadene på kr 36 445 med montering av manglende mønebånd og fuglebånd ved raft. Entreprenøren har avvist kravet da det er for sent reklamert. For øvrig utgjør ikke manglende fuglebånd ved raft noen mangel og mønebånd er montert.

a) For sent reklamert

Nemnda viser til pkt. 2.2.2 a) og kommer til samme konklusjon.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold i at det er reklamert for sent.

b) Mangelsvurderingen

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*».

Nemnda viser til Sintef Teknisk godkjenning - TG 2204 gyldig til 1. juli 2027, som gjelder for boligen. I pkt. 6.4 står det at takkonstruksjonen ikke inngår i godkjenningen, Det forutsettes imidlertid at *"takkonstruksjonen samsvarer med prinsippene som er vist i Byggforskserien når det gjelder materialer og konstruksjonsdetaljer"*.

Fuglebånd ved raft er slik nemnda forstår det, tetting ved takfoten mellom undertaket og takplatene. Nemnda finner hverken i Byggdetaljbladene eller i monteringsanvisningen for takplater av stål f.eks., <https://www.isola.no/verktøy-og-dokumentasjon/dokumentasjon> som i flg. leveransebeskrivelsen er montert på boligen at det skal være fugletetting ved takfoten. Det er etter nemndas syn ikke vanlig å montere slik tetting og nemnda kommer derfor til at arbeidet er utført på *"fagleg godt vis"*, jf. buofl § 7. Det foreligger derfor ingen mangel.

Når det gjelder mønebånd har entreprenøren bekreftet at dette inngår i leveransen. Dersom ny kontroll viser at takstmannens observasjon om manglende mønebånd allikevel er riktig, skal entreprenøren montere dette i henhold til monteringsanvisningen innen 1. juli 2025.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om montering av fuglebånd ved raft. Dersom ny kontroll viser at takstmannens observasjon om manglende mønebånd allikevel er riktig, skal entreprenøren montere dette innen 1. juli 2025.

2.4 Utgifter til takstmann, juridisk bistand, leiebolig og bilgodtgjørelse

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker utgifter til takstmann, juridisk bistand, leiebolig og bilgodtgjørelse. Entreprenøren har avvist kravet.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Når det gjelder utgifter som forbruker 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.

(1) Når det gjelder utgiftene til takstmann finner nemnda at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er oppfylt da forbrukeren har fått medhold i krav om utbedring av skader og for dype spikerhull i ytterkledningen samt at entreprenøren har utbedret forhold som takstmannen har påpekt i sin rapport. Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal dekke kravet på kr 16 650 inkludert merverdiavgift.

(2) Når det gjelder utgiftene til juridisk bistand, viser nemnda til vedtektenes pkt. 1.3 som har følgende ordlyd: *"Boligtvistnemnda tilkjenner ikke dekning av partenes utgifter til advokatbistand."* Forbruken får derfor ikke medhold.

(3) Når det gjelder krav om å få dekket udokumenterte utgifter til leiebolig og egen bilgodtgjørelse, vil nemnda først påpeke at overtagelsesprotokollen er undertegnet av begge parter den 25. mars 2024. Boligen er derfor å anse som overtatt på denne datoen når det gjelder entreprenørens kontraktsarbeider. Årsaken til at ferdigattesten først forelå den 19. april 2024 skyldes manglende ferdigstilling av forbrukerens arbeider. De manglene som er inntatt i overtagelsesprotokollen og i takstrapporten etter befaring den 16. mai 2024 er etter nemndas oppfatning, ikke så alvorlige og av et slikt omfang at forbrukerne kunne nekte overtagelse. Nemnda vil allikevel bemerke at entreprenøren skulle ha satt av mer tid til overtagelsesforretningen og vært representert med en person som snakket og forsto forbrukernes morsmål.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i kravet om dekning av utgifter til takstmann med kr 16 650 inkludert merverdiavgift, ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til juridisk bistand og ikke medhold i kravet om å få dekket utgifter til leiebolig og egen bilgodtgjørelse.

2.5 Krav om forsinkelsesrente

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever å få dekket ordinære forsinkelsesrenter. Entreprenøren har avvist kravet.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Da forbrukerne har fått medhold i noen av sine krav, skal entreprenøren betale forsinkelsesrente av tilkjente beløp regnet fra 30 dager etter påkrav til betaling finer sted, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold i kravet om forsinkelsesrenter av tilkjente beløp regnet fra 30 dager etter påkrav til betaling finer sted, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får delvis medhold og entreprenøren skal dekke forbrukerens kostnader med kr 12 000 inkludert merverdiavgift til utbedring av spiker som er slått for langt inn i ytterkledningen.
- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om montering av fuglebånd ved raft. Dersom ny kontroll viser at takstmannens observasjon om manglende mønebånd allikevel er riktig, skal entreprenøren montere dette i henhold til monteringsanvisningen innen 1. juli 2025.
- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal dekke forbrukerens kostnader til takstmann med kr 16 650 inkludert merverdiavgift
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til juridisk bistand og ikke medhold i kravet om å få dekket utgifter til leiebolig og egen bilgodtgjørelse.
- Forbrukerne får medhold i kravet om forsinkelsesrente av tilkjente beløp regnet fra 30 dager etter påkrav til betaling finer sted, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.