

Protokoll i sak 1544/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. august 2025

Saken gjelder: Manglende utbedring av feil og mangler etter ettårsbefaring.

1. Sakens faktiske sider

Første eier inngikk kjøpekontrakt etter Bustadoppføringslova om rett til bolig under oppføring inkludert tomt, med entreprenøren den 20.11.2020. Boligen ble overtatt av første eier den 16. mai 2021. Etter 5 måneder inngikk eier nr. 2 (heretter benevnt forbrukeren) den 19. oktober 2021 kjøpekontrakt med første eier. Forbrukeren kjøpte da en leilighet i et ferdigbygget rekkehus etter avhendingsloven (avhl) som ble overtatt uten anmerkninger den 26. november 2021.

I forbindelse med ettårsbefaringen den 26. april 2022 reklamerte forbrukeren over feil og mangler ved bla. malerarbeidene.

På grunn av entreprenørens manglende oppfølging og utbedring, gjennomførte partene (entreprenøren og forbrukeren) en ny befaring i mars 2024 der forholdene som skal utbedres er beskrevet i rapporten "*Malerbefaring etter ettårsbefaring*" og dokumentert med foto. Entreprenøren ber om forbrukerens godkjenning før han starter utbedringsarbeidene. Forbrukeren anfører at avtalen med entreprenøren var at utbedringene skulle utføres ved påsketider. Imidlertid ble ikke utbedringsarbeidene utført slik som forbrukeren mente de hadde avtalt. Til forbrukerens overraskelse tok entreprenøren nå opp en tidligere sak der han mente at de to hadde et uoppgjort forhold og han ville ikke foreta utbedring før forbrukeren hadde betalt utestående beløp.

Forbrukeren aksepterer ikke denne sammenblandingen av to saker og sender den 3. september 2024 en ny henvendelse til entreprenøren der han på nytt krever utbedring av de feil og mangler som ble registret ved befaringen i mars 2024. Foto er vedlagt som dokumentasjon.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 20. desember 2024.

Entreprenøren inngir tilsvar den 11. februar 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvar den 13. februar 2025. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvar den 4. april 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 7. april 2025 sender først eier en e-post til entreprenøren og reklamerer over de samme forholdene som eier nr. 2 har reklamert over. Han krever utbedring og ber om at

entreprenøren tar direkte kontakt med forbrukeren. Dersom entreprenøren ikke svarer innen 14 dager vil saken bli sent til Forbrukerklageutvalget.

2. Sakens rettslige sider

2.1 innledning

Første eier inngikk kjøpekontrakt etter Bustadoppføringslova om rett til bolig under oppføring inkludert tomt, med entreprenøren den 20.11.2020. Boligen ble overtatt av første eier den 16. mai 2021. Den 19. oktober 2021 inngikk eier nr. 2 (heretter benevnt forbrukeren) kjøpekontrakt med første eier. Forbrukeren kjøpte da en leilighet i et ferdigbygget rekkehus etter avhendingsloven (avhl) som ble overtatt uten anmerkninger den 26. november 2021.

Ettårsbefaring ble gjennomført den 26. april 2022 og en ny befaring av malerarbeidene ble gjennomført i mars 2024.

Twisten dreier seg om entreprenørens manglende utbedring av aksepterte feil og mangler som forbrukeren reklamerte over i forbindelse med en befaring i mars 2024.

Entreprenøren har anført at saken ikke kan behandles av Boligtvistnemnda fordi forbrukeren har inngått avtale etter avhendingslova og må rette kravet mot selger som er første eier. Entreprenøren anfører at han ikke er part i saken og avviser forbrukerens krav.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at entreprenøren har akseptert å utbedre feil og mangler ved malerarbeidene som ble reklamert over ved befaringen i mars 2024. Imidlertid har entreprenøren urettmessig krevd oppgjør av utestående som er knyttet til en tidligere sak der forbrukeren og entreprenøren var også parter. Forbrukeren anfører at dette forholdet er oppgjort og han har derfor avvist entreprenørens krav, men fastholder at malerarbeidene for angjeldende bolig skal utbedres slik som avtalt i mars 2024.

Entreprenøren aksepterer utbedring av malerarbeidene forutsatt at forbrukeren betaler utstående fra ett tidligere prosjekt. Senere avviser han kravet om retting og anfører han at forbrukeren må rette kravet mot selger (første kjøper).

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 20. desember 2024 med krav om retting subsidiært prisavslag estimert til kr 50 000.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Avtale inngått etter Avhendingsloven - kan Boligtvistnemnda behandle saken

Nemnda vil først ta stilling til entreprenørens anførsel om at klage skal avvises fordi avtalen er inngått etter Avhendingsloven. I utgangspunktet gjelder saken overdragelse av fast eiendom slik at lov nr. 93/1992 om avhending av fast eiendom (avhl) kommer til anvendelse.

Det følger imidlertid av avhl § 4-16 at en kjøper kan rette krav som følge av mangler, direkte mot det bakenforliggende ledd, det vil si entreprenøren. Bestemmelsen opererer med to ulike systemer for denne type krav avhengig av hvor gammel boligen er. Nemnda har fått opplyst at eiendommen ble ferdigstilt og overtatt av første eier den 16. mai 2021. Første eier bodde i boligen frem til forbrukeren undertegnet avtale den 19. oktober 2021 og flyttet inn i boligen den 26. november 2021. Eiendommen har derfor ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet og forbrukeren kan påberope seg de gunstige reglene i Bustadoppføringslova § 37, jfr. avhl § 4-16 tredje ledd som har følgende ordlyd:

«Ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, gjeld bustadoppføringslova § 37 tilsvarande».

Konklusjon: Boligtvistnemnda kan behandle saken.

2.3.2 Mangler ved malerarbeidene

Etter en befaring i mars 2024 var partene enige om hvilke mangler som skulle utbedres. Entreprenøren ga da beskjed om at han ville utføre arbeidene uken etter påske (2024). Imidlertid har entreprenøren krevd oppgjør av utestående beløp knyttet til en tidligere sak der forbrukeren og entreprenøren var også parter, før utbedringsarbeidene starter.

I prinsippet kan en entreprenør motregne med rettmessige krav fra et annet forhold. I forliggende sak ble imidlertid partene enige om utbedring uten at entreprenøren gjorde noen motregningsrett gjeldende. Han må derfor anses å ha frafalt retten til å motregne.

I og med at entreprenøren har nektet å foreta utbedring på grunn av ett uoppgjort krav i et annet kontraktsforhold, har han miste sin utbedringsrett, jf. buofl §32 tredje ledd. Forbrukeren har derfor krav på prisavslag, jf. buofl §33 andre ledd. Det er ikke fremlagt noen takst eller kostnadsoverslag, men forbrukeren har estimert kostnadene til ca. kr 50 000. Etter en skjønnsmessig vurdering basert på den fotodokumentasjonen som er fremlagt, kommer nemnda til at passende beløp vil være kr 50 000 inkludert merverdiavgift.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon

- Forbrukeren gis medhold og entreprenøren skal betale prisavslag på kr 50 000 inkludert merverdiavgift.